

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Tribunale di Siracusa**

Ministero della Giustizia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

evaluation

per Corsi  
di Estimo  
**IMQ**  
CONVEGNO 2019

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Architetta

**L A U R A G I U F F R I D A**

Studio di progettazione e design

v.le M. Giardino, 31/a Sortino (SR) [laura\\_giuffrida@archiworldpoc.it](mailto:laura_giuffrida@archiworldpoc.it) cellulare

339/8640404

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**R.G. 6263/2019**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

G.I. Dott. **Stilo**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Con provvedimento disposto all'udienza dell'8 marzo 2023, il Giudice Istruttore, dott. Stilo, nominava CTU la sottoscritta, dott. Arch. Laura Giuffrida- con studio tecnico a Sortino (SR), in viale Mario Giardino n. 31/A, iscritta presso l'Albo degli Architetti di Siracusa, con n. 473, esperto per la stima immobiliare, ai sensi delle norme UNI 11558, certificato IMQ VI- 1901011- requisiti di competenza, abilità e competenza - nella causa civile promossa dalla OMISSIS s.r.l., contro OMISSIS, disponendo la data del 25 maggio 2023, per il giuramento di rito.

A tale data, la sottoscritta accettava l'incarico disposto, al fine di rispondere ai quesiti disposti dal Giudice, nel provvedimento di nomina.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fatti lamentati in citazione e nelle

comparse di costituzione e risposta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Valutatore Immobiliare IMQ -VI-1901011 Arch. Laura Giuffrida certificatore Energ. Regione Sicilia n. 19.950

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Con atto di citazione, depositato dal procuratore dell'attrice, OMISSIS s.r.l., OMISSIS, la OMISSIS lamentava che, con atto di pignoramento regolarmente notificato, si è proceduto nei confronti del sig. OMISSIS, al pignoramento del seguente bene immobile:

- ½ della piena proprietà immobiliare sito in Siracusa (SR), contrada Casale Traversa San Francesco, distinto nel N.C.E.:U. al foglio 86, particella 541 (A4).

Nell'ambito dell'istaurato procedimento esecutivo, iscritto al n. 365/2017 R.G. Es. Immob., il G.E., con ordinanza del 05/07/2019, ha disposto il procedersi alla divisione del compendio pignorato, ai sensi dell'art. 600, 2° comma c.p.c., fissando l'udienza del 18/03/2020, per la comparizione delle parti. Per quanto sopra, la OMISSIS citava i signori OMISSIS e OMISSIS, invitando a costituirsi entro i termini e che, in mancanza, si sarebbe proceduto in loro contumacia, per la divisione dei beni pignorati.

Per quanto premesso, l'attore OMISSIS, citava il sig. OMISSIS e la signora OMISSIS, quale comproprietaria, a comparire all'udienza del 18 marzo 2020.

Con comparsa di costituzione e risposta, la signora OMISSIS esponeva di essere comproprietaria, in ragione della quota di ½ indivisa- dell'immobile sito nella contrada Traversa San Francesco di Siracusa, censito nel N.C.E.U. al foglio 86, p.lla 541, oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 365/17 R.G.

Costituendosi, chiedeva accogliersi di dichiarare ed accertare il diritto della stessa signora OMISSIS- nella qualità di comproprietaria della metà indivisa del cespite pignorato- a partecipare alla distribuzione del ricavato dell'eventuale vendita del cespite suddetto. Conseguentemente, dichiarare ed accertare il diritto della signora OMISSIS, nella qualità di comproprietaria della metà indivisa del cespite pignorato, alla corresponsione, in sede di distribuzione, del ricavato lordo della eventuale vendita, dovuta in dipendenza dello scioglimento della comunione, in

misura proporzionale alla propria quota.

Per tali motivi, con l'incarico conferito, il Giudice Istruttore dott. Stilo, disponeva i quesiti finalizzati allo svolgimento dell'incarico.

#### Quesiti disposti dal Giudice

“...Ritenuto necessario nominare un CTU che, letti gli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

- 1) descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica l'immobile oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;

- 2) dica se l'immobile sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;
- 3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;
- 4) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;

**Operazioni peritali e sopralluogo effettuato, nell'immobile oggetto di divisione**

A seguito del Giuramento prestato e dell'incarico disposto, alla data del 25 maggio 2023, si attendeva che la parte che detiene il possesso dell'immobile, consentisse l'accesso al medesimo, al fine di svolgersi i necessari rilievi metrici e fotografici. Prendendosi accordo, dava disponibilità, per il primo sopralluogo, presso l'immobile per il 31 luglio 2023, alla presenza del sig. OMISSIS, fratello della signora OMISSIS, parti in causa.

Si procedeva, in tale circostanza, all'ispezione dell'immobile, in raffronto alla documentazione catastale precedentemente acquisita, effettuandosi rilievi metrici e fotografici, al fine di rispondere ai quesiti disposti con il provvedimento del Tribunale.

Si effettuavano rilievi metrici e fotografici, confrontando le misurazioni e la distribuzione planimetrica della costruzione abitativa, in contrada Tivoli, alla planimetria catastale precedentemente acquisita, constatando che risulta conforme all'elaborato catastale depositato presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, a firma del tecnico, geom. Cultrera Sebastiano.

### Descrizione degli immobili oggetto di divisione

L'immobile oggetto di valutazione, è così descritto nell'atto di citazione:

“1/2 piena proprietà immobile sito in Siracusa (SR), c.da Casale trav. San Francesco, distinto al NCEU al foglio 86 part.IIa 541 (A4)”.

E' rappresentato da una costruzione autonoma, abitativa, che sorge su un terreno di esclusiva pertinenza, in territorio suburbano del Comune di Siracusa, località “Tivoli”.

Il fabbricato, unifamiliare, si sviluppa su due livelli altimetrici: il piano terra, dal quale vi si accede, direttamente dal terreno circostante, pianeggiante, di forma rettangolare ed il primo piano, al quale vi si giunge per il tramite di una scaletta esterna, in ferro, a chiocciola.

Dagli elaborati acquisiti, presso il Comune di Siracusa e dai rilievi effettuati, al sopralluogo delle operazioni peritali, l'immobile si sviluppa su pianta di forma rettangolare, di misure mt 5,90x7,87, così determinandosi una superficie pari a 46 mq, in cifra tonda.

Il sovrastante livello, al quale vi si accede dalla scaletta esterna, a chiocciola, in ferro, ha dimensioni inferiori, di mt 5,90x4,82, fuoriscendo, da tale sagoma, il “corpo servizi” del piano terra, nel quale sono collocati il bagno ed il ripostiglio.  
Restituendo, tali misure, una superficie inferiore, per il primo livello, pari a mq 28.

Come meglio descritto di seguito, però, il Comune di Siracusa ha negato il provvedimento autorizzativo di concessione edilizia in sanatoria, per il primo livello, risultando, conseguentemente abusivo.

### Identificazione catastale dell'immobile oggetto di divisione

Gli immobili oggetto del Giudizio di divisione disposto - come descritti nell'atto di citazione, depositato dal procuratore dell'attrice OMISSIS, OMISSIS- sono così identificati:

- ½ piena proprietà immobile sito in Siracusa (SR), contrada Casale Trav. San Francesco, distinto al N.C.E.U. al foglio 86 p.IIa 541 (A4).

Dalla visura storico-catastale, acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in data 28 maggio 2023, risulta così censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Siracusa:



foglio 86 particella 541 categoria A4 classe 3 consistenza 2 vani  
 indirizzo: Traversa San Francesco, piano T  
 dati di superficie: totale 43 mq  
 escluse aree scoperte 42 mq

Si tratta di un fabbricato di tipologia "villino" unifamiliare isolato.

Sorge su un terreno che, al Catasto Terreni del Comune di Siracusa, è così identificato:

#### CATASTO TERRENI

Foglio	86	particella	541	ENTE URBANO
Superficie		mq	541	

Il fabbricato si sviluppa su pianta rettangolare, su due livelli altimetrici

E' evidente, dall'interno, che l'immobile è disabitato: ingombro di oggetti variamente e disordinatamente depositati.

Le rifiniture, risalenti presumibilmente agli anni di edificazione dello stesso, non sono di pregio, perché l'immobile è in stato di abbandono.

Problematiche inerenti la struttura in latero-cemento, del fabbricato, si evidenziano dall'esame dei balconi sporgenti, a sbalzo, dell'unità abitativa.

Sono già in atto fenomeni di "sfondellamento", che interessano la componente in laterizio della struttura, evidenziandosi la rottura dei medesimi.

Anche la facciata, non si presenta in buono stato: l'intonaco grezzo, di tipo "mediterraneo", appare deteriorato, in prossimità dei ferri delle ringhiere poste nei balconi. I sanitari dei bagni sono datati, presumibilmente l'impianto idrico e fognario non sono funzionanti, necessitando, conseguentemente di totale rifacimento.

#### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE

Si inoltra, tramite pec del 3 agosto 2023, richiesta di accesso agli atti, al Comune di Siracusa, al fine di acquisire eventuali provvedimenti edilizi, autorizzativi, per constatare la regolarità edilizia della costruzione in esame.

L'Ufficio, più volte sollecitato, a causa del trascorso periodo feriale, restituiva solo in data 21 settembre 2023, la documentazione richiesta, in riferimento alla documentazione urbanistica presente agli atti. I documenti erano ricercati, dapprima, presso l'Ufficio Archivio, del Comune e successivamente rinvenuti, invece, all'Ufficio Sanatoria Edilizia.

Ciò, in quanto, risulta iniziata, per la costruzione oggetto di valutazione, una pratica di Sanatoria Edilizia, a nome della signora OMISSIS, dante causa dei signori OMISSIS ed OMISSIS, comproprietari dell'immobile oggetto di valutazione.

Per tale pratica, risulta agli atti del Comune, un documento a firma del Dirigente con la quale il Dirigente dell'Ufficio

ATTESTA

Che per il fabbricato, oggetto della istanza di condono cui sopra, la ditta ha versato l'oblazione dovuta in modo congruo e per intero, comprensivi degli interessi dovuti e senza effettuare riduzione alcuna.

Che il lotto su cui insiste l'immobile di cui all'istanza di sanatoria sopra citata ricade in zona classificata sismica ai sensi della L. 64/74, e che su tale area non sussistono vincoli di cui all'art. 2 comma 44.....

Si fanno comunque salvi i provvedimenti relativi al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, a tutt'oggi in corso di definizione, ad esclusione del locale sottotetto, in quanto in contrasto con l'art. 31, comma 1 della L. 47/85 e per i quali sono in corso conseguenti provvedimenti repressivi.....

Siracusa, li 04/11/2010

IL FUNZIONARIO CAPO UFFICIO

Geom. A. REALE

Conseguentemente, il fabbricato risulta essere abusivo, in riferimento al primo piano elevato (locale sottotetto).

FORMALITA' A CARICO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE

In data 3 agosto 2023, si acquisiva l'ispezione ipotecaria, in riferimento all'immobile oggetto di divisione. Non risultano formalità gravanti sull'immobile in oggetto.

#### STIMA DELLA COSTRUZIONE ABITATIVA, OGGETTO DI VALUTAZIONE

Al fine di procedere alla stima degli immobili oggetto di divisione-costituiti dal fabbricato, ad uso abitativo e del terreno su cui esso giace- andranno considerate le circostanze che, da una parte, la villetta ivi costruita, risulta sanata dal punto di vista urbanistico, ad eccezione del primo piano, sottotetto, in quanto in contrasto con l'art. 31, comma 1 della L. 47/85 e per i quali sono in corso conseguenti provvedimenti repressivi. Di'altra parte, è necessario, altresì, considerare che l'immobile necessiterebbe di ristrutturazione ed eventuali ulteriori pratiche per la verifica della

idoneità statica, essendo stata presentata al Comune una domanda di archiviazione della suddetta pratica, da parte dello stesso sig. OMISSIS, in data 15 novembre 2011, motivata dalle cattive condizioni statiche dell'immobile in oggetto .

Pertanto, alla luce di quanto esaminato, appare ragionevole, per la stima degli immobili, considerarsi, da una parte, il valore del terreno e, dall'altra parte, tenersi, altresì, il valore di una struttura edilizia, sanata urbanisticamente ma necessaria di demolizione e ricostruzione, senza il sottotetto ritenuto abusivo dallo stesso Ufficio.

#### METODO DI STIMA DIRETTO PER CONFRONTO

##### 1 - La logica delle stime

Una stima è un'operazione di confronto.

Si confronta il bene da stimare con altri immobili simili, di cui si conosce il valore. Per eseguire ciò si effettuano indagini di mercato e delle ricerche, per esaminare l'andamento del mercato immobiliare, al momento della valutazione, nel luogo di appartenenza dell'oggetto di valutazione.

A tal fine, si consultano i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Siracusa (OMI), in riferimento all'ultimo semestre utile di pubblicazione, che è il 2 semestre 2022.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Suburbana/LOC. TIVOLI-CASE VACCHE

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 12

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	570	L	1,7	2,4	L
Box	NORMALE	260	380	L	1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	470	680	L	1,9	2,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

#### Determinazione del più probabile valore di mercato

Esaminati, pertanto, l'andamento del Mercato Immobiliare, dalle pubblicazioni attuali, ed i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Siracusa, in riferimento all'ultimo semestre utile di pubblicazione- che è il II semestre 2022- si apprende che, per la zona periferica, di collocazione del fabbricato abitativo, località Tivoli, nella quale sono collocati il terreno e la costruzione abitativa oggetto di valutazione, al piano terra ed al primo piano, si apprende che, in riferimento ad abitazioni di tipologia "ville e villini", i prezzi oscillino tra i 470 €/mq ed i 680 €/mq, per le abitazioni di tipologie "ville e villini", come quella cui ci si riferisce.



Applicando, pertanto, i coefficienti di differenziazione, in riferimento a varie caratteristiche che definiscono l'immobile oggetto di stima (regolarità edilizia, tipologia, stato di manutenzione e vetust , caratteristiche tipologiche e dimensionali, e tenuto conto dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, come sopra riportati, potr  ritenersi attendibile adottarsi un valore prossimo al minimo, rispetto all'intervallo definito dagli OMI e, quindi, di 500 €/mq.

Conseguentemente si avr :



Foglio 86, p.lla 541, categ. A/4, classe 3, vani 2, rendita € 92,96 mq 43 oltre aree scoperte mq 42



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unit� principale	42	100%	42
Aree scoperte	1	50%	1
Terreno di pertinenza	1.425	20%	28
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>Mq 71</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – villino (posizione semi-suburbana)	0,80
QUALIT� DELL'EDIFICIO - Popolare	0,80
VETUST� - Et� da 20 a 50 anni	0,80



ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	0,80
Coefficiente globale	0,80

VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2019)		€ 400,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2019)		€ 570,00
Valore di mercato attribuibile, unitario al mq	€ 780	€ 460,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. €	€ 480
600x0,80	

Villino con terreno di pertinenza mq 71 x 480 €/mq = € 34.000 in cifra tonda

#### METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Si perviene al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, compiendo operazioni di confronto. Il confronto si compie utilizzando un parametro complesso: i redditi futuri che un bene può assicurare a chi lo possiede.

Ciò si esegue nel presupposto di ordinarietà dei parametri stimativi. Deve considerarsi il reddito netto ordinario, cioè il reddito che gli immobili generano, in una situazione stazionaria, senza elementi eccezionali che determinino variazioni verso l'alto o verso il basso.

Nel caso che ci riguarda, esaminati i valori OMI, in riferimento alle locazioni – come fatto per la stima effettuata con il metodo di stima diretto per confronto - si apprende che i valori locativi, per villini posti in zona Tivoli, oscillano tra i 2,60 €/mq-mese ed i 6,80 €/mq- mese;

sostanzialmente considerando gli appartamenti rientranti in condizioni medie tra le tipologie. Per il locale deposito- garage, si ritiene attendibile considerarsi, in ragione

Le caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio, sono la centralità rispetto al centro urbano; la presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale; la qualificazione dell'ambiente esterno; presenza di verde; disponibilità di spazi pubblici o privati, destinati a parcheggio. Il saggio di rendimento, del segmento abitativo, è del 3,5% e le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.

Pertanto, valutato un reddito da locazione della villetta, di 4,00 €/mq-mese- in considerazione delle caratteristiche prima descritte- per le villette ubicate in zona suburbana di contrada Tivoli, con terreno di pertinenza; tenuto conto che la locazione potrà avvenire, presumibilmente stagionalmente, si avrà:

$$\text{mq } 42 \times 3,5 \text{ €/mq-mese} = 150 \text{ €-mese (in cifra tonda)}$$

$$\text{€ } 150,00 \times 12 \text{ mesi} = 1.800 \text{ €-anno}$$

$$\text{Spese annue } 30\% \text{ di € } 1.800 = 540 \text{ €-anno}$$

Reddito netto annuo detratte le spese:

$$\text{€ } (1.800 - 540) = \text{€ } 960 \text{ reddito netto da locazione}$$

Considerando un tasso di capitalizzazione della rendita, del 3,50%, si avrà:

$$\text{€ } 960 / 0,035 = \text{€ } 28.000$$

VALORE FINALE DEL VILLINO ABUSIVO, DA DEMOLIRSI  
E DEL TERRENO DI PERTINENZA,

IN ZONA SUBURBANA, IN CONTRADA TIVOLI

Poiché i risultati cui si è pervenuti, attraverso l'utilizzo dei due diversi metodi di stima, non ha condotto a scostamenti sostanziali, potrà, infine, ritenersi attendibile, quale valore finale degli immobili oggetto di stima, la media matematica dei risultati cui si è pervenuti.

Conseguentemente si avrà:

$$\text{€ } (34.000 + 28.000) : 2 = \text{€ } 31.000$$

PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL TERRENO E DELLA COSTRUZIONE ABUSIVA,  
PARZIALMENTE SANATA IN LOCALITA' TIVOLI, SIRACUSA

A tale valore, deve considerarsi, però, anche il costo e le incombenze da sostenersi, per la demolizione ed il conferimento in discarica del materiale di risulta, quantificabili, forfettariamente, in € 6.000.

Conseguentemente il terreno, libero dal fabbricato abusivo, da demolirsi, detratti i relativi costi, assumerà il valore di:

$$€ (31.000 - 6.000) = € 25.000$$

VALORE FINALE DEL TERRENO IN LOCALITA' TIVOLI, DOPO LA  
DEMOLIZIONE

DEL FABBRICATO ABUSIVO, SUSCETTIBILE DI RICOSTRUZIONE CONFRONTO DEI VALORI  
OTTENUTI, CON ANNUNCI VENDITA VILLINI,  
LOCALITA' TIVOLI (SIRACUSA)

Al fine di verificare se il risultato cui si è pervenuti, adottando i due differenti metodi di stima, sia coerente con gli attuali prezzi di immobili posti in vendita, nella medesima zona, e possa rappresentare, conseguentemente, "il più probabile valore di mercato", sono stati consultati gli annunci di vendita in riferimento a costruzioni di simile tipologia e dimensioni. E' stato rinvenuto un annuncio relativo ad un "villino da ristrutturare", posto in zona Tivoli, di mq 70 con un terreno di pertinenza di mq 1.570. il prezzo fissato è di € 28.000 e si approssima al valore cui si è pervenuti, con relative motivazioni.

Si riporta, di seguito, l'annuncio di vendita immobiliare del terreno, in contrada Tivoli, prossimo a quello in oggetto.



## Villa unifamiliare via San Guglielmo Abate, Tivoli, Siracusa

Siracusa Tivoli Via San Guglielmo Abate

- € 28.000
- 1.570 m<sup>2</sup>

### Descrizione

VILLINO DA RISTRUTTURARE CON 1500 MQ DI TERRENO Si vende in zona Tivoli, Via San Guglielmo Abate, caseggiato totalmente da ristrutturare, documentazione in regola. Il fabbricato di 70 mq, su un terreno di 1500 mq è composto da ingresso su cucina, camera da letto, bagno, ripostiglio e veranda. Per info contattare il 3341399280

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

TIVOLI - 17/05/2023

CONTRATTO Vendita

TIPOLOGIA

Villa unifamiliare | Intera proprietà

SUPERFICIE 1.570 m<sup>2</sup>

LOCALI 2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile

PIANO Piano terra

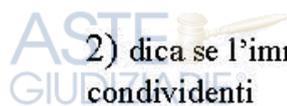




Costi PREZZO € 28.000



#### DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE



2) dica se l'immobile sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;



Frazionamenti terreni: in cosa consiste?



Il frazionamento di un terreno consiste nella divisione in due o più lotti di un terreno agricolo, edificabile o meno. Il frazionamento terreno dovrà essere approvato dal catasto che provvederà a creare due o più particelle catastali o mappe certificate, da qui il termine frazionamento catastale.



La Procedura per frazionare un terreno agricolo



Per poter effettuare il frazionamento di una particella occorre presentare una richiesta presso il comune di competenza: tale atto viene solitamente predisposto da un geometra con pochi giorni di lavoro.



Per procedere al frazionamento terreno agricolo occorre però rispettare alcune norme: in primo luogo è bene recuperare presso il catasto tutte le informazioni relative al terreno stesso e, sempre supportati da un tecnico qualificato, recarsi sul posto per tracciare i nuovi confini.

La regola generale che si applica al frazionamento dei terreni agricoli prevede che non sia possibile frazionare un terreno agricolo di superficie inferiore ai 15 mila metri quadrati. Questa regola può essere superata solo nel caso la destinazione urbanistica prevista dal piano regolatore generale passi da agricola a edificabile. In questo caso è possibile frazionare terreni più piccoli.

La costruzione abitativa, autonoma, che sorge sul terreno di pertinenza, non risulterebbe, comunque, comodamente divisibile.

Essendo costituita da unità immobiliare di pianta rettangolare- delle dimensioni di 6,50x5,80- oltre il primo piano, di dimensioni inferiori- non sarebbe possibile la divisione in due unità immobiliari autonome, pervenendosi, in tale circostanza, ad immobili inidonei per dimensioni.

Conseguentemente, lo stesso terreno non è frazionabile e non è possibile la comoda divisibilità degli immobili oggetto di valutazione.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PROPOSTE DALLE PARTI,  
A SEGUITO DELLA TRASMISSIONE DELLA PRIMA BOZZA  
CTU, INVIATA ALLE PARTI, IN DATA 1 OTTOBRE 2023

Non si ricevevano osservazioni dalle parti, a seguito della prima bozza di relazione CTU trasmessa tramite pec in data 1 ottobre 2023.



Si allegano alla presente bozza di relazione CTU, i seguenti allegati:

- ALLEGATO N. 1 atto di acquisto terreno delle parti signori [REDACTED]
- ALLEGATO N. 2 visura storica catastale
- ALLEGATO N. 3 planimetria catastale fabbricato contrada Tivoli, acquisita in data 05/07/2023;
- ALLEGATO N. 4 Attestazione Comune di Siracusa, oneri sanatoria interamente versati, del 04/11/2010, alla signora OMISSIS;
- ALLEGATO N. 5 progetto di Sanatoria Edilizia, depositato presso il Comune di Siracusa, in riferimento alla regolarità edilizia del fabbricato in contrada Tivoli;
- ALLEGATO N. 6 ispezione ipotecaria del Fabbricato, al fine di acquisire le formalità gravanti sull'immobile, del 03/08/23
- ALLEGATO N. 7 ispezione ipotecaria del Terreno, al fine di acquisire le formalità gravanti sull'immobile, del 01/10/23
- ALLEGATO N. 8 annuncio di vendita terreno in contrada Tivoli, per indagini di mercato;
- ALLEGATO N. 9 verbale di sopralluogo, del 31/07/23



- ALLEGATO N. 10 fotografie fabbricato e terreno oggetto di divisione;
- ALLEGATO N. 11 ricevute pec trasmissione prima bozza di relazione CTU, inviata alle parti tramite pec in data 1 ottobre 2023.

Siracusa 05/11/2023

CTU dott. Arch. Laura GIUFFRIDA