

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

Numero di Ruolo Generale: 965/2022

G.I. Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura promossa da: *Italfondinario Spa n.q. di procuratrice di Castello Finance srl*Rappresentata e difesa dall'Avvocato: *Di Luciano Sebastiano*contro: *Fallimento di [REDACTED]*Rappresentato e difeso dall'Avvocato: *Rigoli Daniela*contro: *Agenzia delle Entrate – Riscossione Sicilia SpA*Rappresentato e difeso dall'Avvocato: *Sardo Rosa*contro: *Condominio [REDACTED]*Rappresentato e difeso dall'Avvocato: *D'Agata Giampiero*contro: *Eredi [REDACTED]*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSE

L'Ill.mo Giudice del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, ha convocato all'udienza del 05/07/2023 il sottoscritto Ing. Scarnato Francesco, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1760A, allo scopo di affidargli l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto (allegato 1).

In occasione dell'udienza su menzionata, nella quale lo scrivente ha prestato il giuramento di rito, l'Ill.mo Giudice ha altresì formulato i quesiti cui il CTU dovrà

rispondere, già indicati con provvedimento del 02/03/2023 (allegato 2) ed in
particolar modo:

*"Il CTU accerti 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".*

1. Le parti in causa

La vertenza in questione ha per oggetto un contenzioso legato alla divisione di un
immobile con destinazione commerciale ricadente in Siracusa nella Via Achille

Adorno n. 7, che vede come *parte attrice*:

- **Italfondiarario SpA nella qualità di procuratrice di Castello Finance srl**, società
bancaria con sede legale in Roma nella Via Mario Carducci n. 131, elettivamente
domiciliata in Siracusa nel Viale Scala Greca n. 181/F presso lo studio legale
dell'Avv. Sebastiano Di Luciano che la rappresenta nel giudizio in corso;
e come *convenuti in giudizio*:
- **Fallimento di [REDACTED]** in persona del curatore Avv. Antonio
Cappuccio con studio in Siracusa nella Via Sebastiano Oliveri n. 33/A, ivi
elettivamente domiciliata nella Via Emulio Bufardeci n. 3 presso lo studio
legale dell'Avv. Daniela Rigoli che lo rappresenta nel giudizio in corso;
- **Agenzia delle Entrate – Riscossione Sicilia SpA**, società con sede legale in

Roma nella Via G. Grezer n. 14, in persone del responsabile pro tempore, Sig.

Cuccia Giorgio, elettivamente domiciliata in Siracusa nella Via Unione

Sovietica n. 4 presso lo studio legale dell'Avv. Rosa Sardo che la rappresenta nel giudizio in corso;

- **Condomino** [REDACTED], in persona dell'Amministratore p.t., con sede in Siracusa nella Via Achille Adorno n. 7, ivi elettivamente domiciliato nella Via Unione

Sovietica n. 4 presso lo studio legale dell'Avv. Giampiero D'Agata che lo rappresenta nel giudizio in corso;

- **Eredi** [REDACTED], contumaci nel giudizio in questione.

2. Oggetto della vertenza

Con atto di citazione regolarmente notificato alle controparti, la Italfondario SpA, quale procuratrice di Castello Finance srl, conveniva in giudizio l'Agenzia delle Entrate, la curatela del fallimento [REDACTED], il Condomino [REDACTED] e gli eredi del defunto [REDACTED], chiedendo all'adito Tribunale di Siracusa di dichiarare lo scioglimento della comunione intervenuta tra il Sig. [REDACTED] e la coniuge [REDACTED] per effetto provvedere alla divisione del negozio sito in Siracusa nella Via Achille Adorno n. 7.

Secondo la ricostruzione operata in atti, con atto di pignoramento notificato in data 14/07/2014, trascritto in data 01/08/2014 ai nn. 12635/8951, ad istanza della Castello Finance S.r.l. veniva sottoposto a pignoramento il bene sopra indicato di proprietà per la quota di 1/2 indiviso del Sig. [REDACTED] nato a Lentini (SR) l'08/10/1948.

Tale procedimento si attivava in forza della garanzia di un credito nei confronti del Sig. [REDACTED] pari ad €. 201.218,70, oltre gli interessi al tasso convenzionale,

come in contratto dal 05/2/2014 fino al soddisfo ed oltre le spese successive, giusto

atto di precetto notificato il 22/05/2014 su mutuo fondiario in Notaio dotto Saro Di

Trapani stipulato il 29/03/1993, Rep. N. 38481/14391.

La relativa procedura esecutiva veniva iscritta al n. 277/2014 r.g.e. e nella stessa spiegava intervento il Condominio [REDACTED]

La restante quota del bene, per 1/2 della piena proprietà, è di titolarità di

[REDACTED] come sopra generalizzata e moglie del Sig. [REDACTED]

dichiarata fallita con sentenza n. 48/1994 R.F. del Tribunale di Siracusa e nel relativo procedimento è stato nominato curatore l'Avv. Antonio Cappuccio.

Sull'immobile pignorato grava ipoteca legale iscritta il 06/11/2013 ai nn.

16276/1732 dalla Riscossione Sicilia S.p.a., oggi Agenzia delle Entrate -

Riscossione contro Ira Vincenzo.

Con ordinanza del 16/11/2021, il G.E., rilevato che non è possibile la separazione della quota in natura ed in carenza di elementi valutativi in ordine alla

vantaggiosità della vendita della quota indivisa, ha disposto procedersi al giudizio di divisione, ai sensi dell'art. 600, c. II, c.p.c.

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Il Sottoscritto ha comunicato a mezzo pec l'inizio delle operazioni peritali ai legali delle parti in causa in data 28/08/2023, fissando lo svolgimento delle stesse per il giorno 08/09/2023 (allegato 3).

All'incontro stabilito non ha preso parte alcun procuratore delle parti costituite e non avendo avuto alcuna possibilità di accedere ai locali oggetto della procedura in questione, lo scrivente si è limitato ad una visione del cespite dall'esterno, redigendo il verbale di sopralluogo (allegato 4) e il dossier fotografico dei luoghi,

riportato nell'allegato 5 alla presente relazione peritale.

Considerato che lo scrivente, già nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva n. 277/2014 RGE, non è stato posto nelle condizioni di poter visionare eventuali modifiche intervenute nel corso degli anni all'interno del cespite pignorato, nonché l'effettivo stato di conservazione, valuterà il progetto divisionale sulle condizioni cristallizzate all'epoca della stima nella procedura espropriativa.

4. Risposta al quesito posto al CTU

"Il CTU accerti 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 bene ricaduto nella procedura esecutiva n. 277/2014 RGE e oggetto di divisione nella presente procedura è sito in Siracusa nella Via Achille Adorno n. 7, viabilità posta nel quartiere popolare denominato "Mazzarona ed è distinto in catasto al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 1933, sub. 10, categoria C/1.

Il cespite si colloca al piano terra, int. 1-2-3, di un complesso condominiale di tipo popolare denominato "Condomino Adorno" e confina a ovest, a sud, a nord-est e a est con area cortiliva condominiale, mentre sui lati sud-est e nord-ovest con i vani scala di accesso ai due corpi di fabbrica del plesso.

Come ampiamente descritto al precedente paragrafo 3, lo scrivente, già nominato

esperto stimatore nella procedura esecutiva n. 277/2014 RGE, non è stato posto

nelle condizioni di poter visionare eventuali modifiche intervenute nel corso degli

anni all'interno del cespite pignorato, nonché l'effettivo stato di conservazione in

cui lo stesso versa; di conseguenza le proprie valutazioni verranno fondate sulle

circostanze già emerse all'epoca della stima nella procedura espropriativa.

Con riferimento alla planimetria redatta all'epoca dei fatti (riportata insieme al

dossier fotografico nell'allegato 5), il CTU aveva fatto rilevare che il bene ha una

destinazione commerciale ed è costituito da un locale principale di mq. 165,50, da

un blocco servizi (composto da un antibagno di mq. 1,33 e un servizio igienico di

mq. 2,75) e da un piccolo ripostiglio di mq. 1,62.

Stante la presenza di un solo servizio igienico e la necessità di andare a realizzare una

delimitazione fisica che individui due porzioni di pari valore, **in linea di principio**

l'immobile in questione non risponderebbe ai requisiti di comoda divisibilità cui

fa riferimento l'art. 720 c.c., non potendo individuare porzioni separate,

ciascuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ogni

condividente secondo la normale funzionalità dell'intero, senza l'esecuzione di

opere costose e tali da incidere sulla originaria destinazione del bene senza

comportarne un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote.

Ciò nonostante, già nel corso della procedura esecutiva n. 277/2014, lo scrivente

aveva rappresentato un'ipotesi divisionale che prevedeva la realizzazione di un

tramezzo che permettesse di individuare due unità immobiliari della superficie

netta esattamente pari alla metà di quella rilevata, nonché la formazione di un

secondo blocco servizi nella porzione che ne è sprovvista, in modo da rendere

l'ulteriore porzione perfettamente autonoma anche sotto l'aspetto impiantistico.

Sussistendo una formale indivisibilità del cespite, in ottemperanza al mandato

conferito, si procederà con un aggiornamento della stima dell'immobile, previa verifica della sua regolarità sotto il profilo urbanistico e catastale.

4.1 Verifica della regolarità urbanistica del bene

Non avendo avuto la possibilità di accedere al bene e di poter valutare se siano intervenute ulteriori modifiche rispetto quanto già accertato nel corso della procedura esecutiva n. 277/2014 RGE, lo scrivente ritiene di poter confermare le circostanze e le considerazioni cristallizzate nel sopra citato procedimento, che vengono di seguito riportate.

L'immobile oggetto della presente procedura ricade in zona B2.2 - "Aree sature di edilizia pubblica da riqualificare" del Piano regolatore vigente del Comune di Siracusa.

Dalle indagini svolte presso l'Archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa era emerso che:

- il complesso, nel quale l'unità immobiliare in oggetto si colloca, è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 372 (prat. edil. n. 12501) rilasciata alla società Co.Me.Co. srl in data 31/12/1980;
- in data 21/05/1985 il Comune di Siracusa approvava il progetto di variante in corso d'opera, presentato con prot. 1497/URB il 22/03/1985;
- non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità;
- non risultano infine essere state rilasciate altre autorizzazioni o presentate comunicazioni o richieste di sanatoria per l'immobile di cui in oggetto.

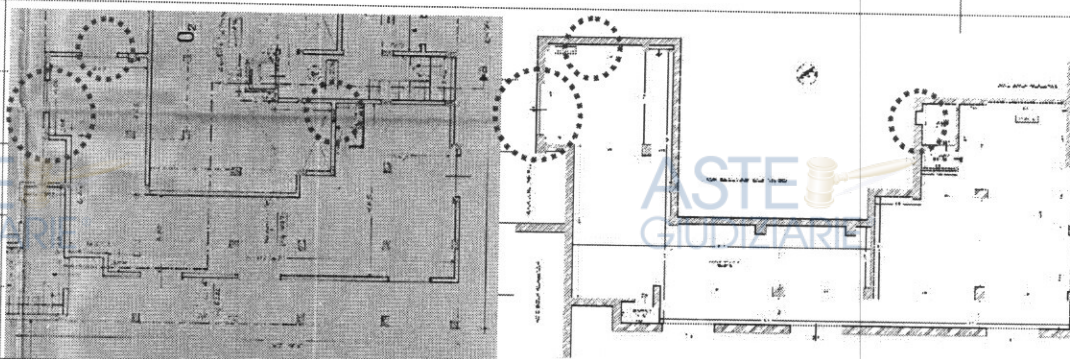
Si vuole a questo punto precisare che, da un punto di vista urbanistico, l'immobile risulta destinato ad attività commerciale (negozi), come facilmente rilevabile sia nel progetto approvato nel 1980, che nel progetto di variante.

Il sopralluogo svolto all'epoca dallo scrivente aveva, tuttavia, evidenziato delle difformità rispetto al progetto autorizzato, di seguito descritte:

1) *Variazione del prospetto nord ed est*

Il progetto di variante, approvato dal Comune di Siracusa, prevedeva sul fronte est (in corrispondenza del portico interno) un'apertura che consentiva l'accesso ai locali, mentre sul fronte nord-est era presente una finestra. Un'ulteriore apertura era prevista in corrispondenza del servizio igienico, consentendo la vista sul cortile interno della palazzina B (aree cerchiare in blu).

Il sopralluogo svolto all'epoca aveva accertato la completa chiusura dell'apertura ubicata a est e di quella posta nel locale igienico e la sostituzione della finestra posta a nord-est, prossima al vano scala della palazzina A, con una porta in ferro (vedi foto 6).



Stato di progetto approvato

Stato di fatto rilevato

In merito alle variazioni intervenute sul fronte est (lato portico interno), occorre osservare che sebbene la consistenza interna dell'immobile sia rimasta pari a quella di progetto, essendo stata realizzata una parete interna che riallineava il confine dell'immobile sull'originario tamponamento (vedasi immagine sotto riportata relativa al sopralluogo eseguito dallo scrivente nella procedura n. 277/2014 RGE), esternamente è stato operato un ampliamento del bene per una profondità di circa 2,80 mt, realizzando un nuovo vano accessibile da una porta esterna raffigurata

nella foto 5 allegata al presente dossier fotografico.

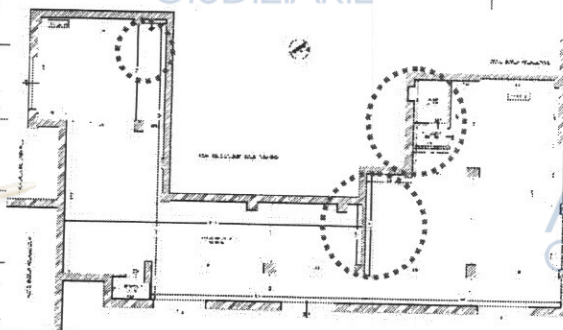
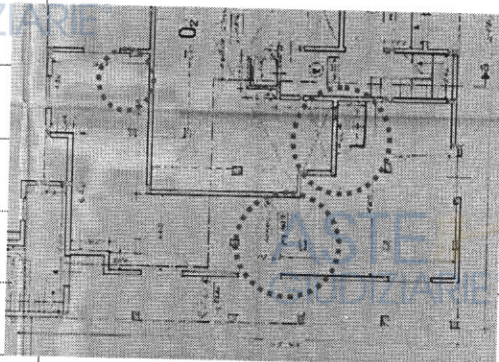


Si precisa che gli abusi in questione erano stati già rilevati nella perizia di stima di cui alla procedura esecutiva n. 447/95 ed inoltre gli stessi sono stati oggetto di un contenzioso tra il plesso condominiale e la proprietà dell'immobile.

All'epoca della procedura esecutiva n. 277/2014 RGE, lo scrivente aveva acquisito dal precedente amministratore copia della sentenza della Corte d'Appello di Catania n. 1249 del 27/12/2003 con la quale era stata ordinata la messa in pristino dei locali e l'eliminazione dell'abusivo ampliamento effettuato dal Sig. ~~██████████~~, nonché copia della sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 237 del 19/11/2009 con la quale era stata cassata la sentenza della Corte d'Appello di Catania, rinviando la causa alla stessa.

2) Formazione di un ripostiglio ed ampliamento del locale igienico

Le operazioni peritali svolte all'epoca dallo scrivente avevano messo in luce la realizzazione di un tramezzo tra la seconda e la terza saracinesca, la realizzazione di un piccolo ripostiglio sul lato est, nonché l'ampliamento dell'originario servizio igienico, che hanno determinato una diversa distribuzione interna dell'immobile.

*Stato di progetto approvato**Stato di fatto rilevato*

3) Sanabilità degli abusi

La sanabilità degli abusi, con particolare riferimento a quanto riscontrato sulla porzione est dell'immobile, risulta influenzata dall'esito della causa ancora pendente, **per quanto di conoscenza**, presso la Corte di Appello di Catania e avente ad oggetto il mantenimento dell'abusivo ampliamento della parete verso il portico interno condominiale.

Qualora la Corte di Appello stabilisca il mantenimento delle opere, le stesse, avendo comportato un aumento sia di superficie che di volume del bene oggetto della presente procedura, secondo la normativa vigente dovranno essere sanate mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria (PDCS), ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, come recepito dall'art. 14 della LR 16/2016 e ss.mm.ii.

Essendo l'intervento eseguito in assenza del titolo urbanistico, lo stesso sarebbe tuttavia soggetto alla sanzione pecuniaria di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, pari al doppio del contributo di costruzione, calcolato sulla porzione realizzata in difformità al titolo originario.

In caso contrario, qualora vengano confermate le conclusioni di prime cure della Corte di Appello di Catania, la quale ordinava la demolizione della parete est, l'immobile su quella porzione dovrà essere riportato alle condizioni originarie,

riaprendo l'apertura che consentiva l'accesso sullo stesso portico interno.

In questo caso sarà possibile solo regolarizzare la variazione dei prospetti per effetto della modifiche delle originarie bucature (ampliamento della finestra sul prospetto est e chiusura di quella insistente sul cortile interno), opere assimilabili agli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b del DPR 380/01 e pertanto assentibili con SCIA ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01, come recepito dall'art. 10 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.

Poiché l'intervento è stato eseguito in assenza del titolo urbanistico, lo stesso sarebbe tuttavia soggetto alla sanzione pecuniaria di cui all'art. 37 del DPR 380/2001, variabile da un minimo di € 516,00 a un massimo di € 5164,00 secondo la valutazione dell'ufficio tecnico comunale.

In entrambi i casi analizzati, la sanatoria degli interventi eseguiti all'esterno comporterà un costo di € 10.000,00 quale importo per la regolarizzazione degli abusi riscontrati, inclusivo di spese fisse, sanzioni e competenze tecniche.

Per quanto riguarda le modifiche operate all'interno dell'unità immobiliare si precisa che lo spostamento delle pareti interne e la formazione o l'ampliamento di servizi igienici esistenti sono interventi assimilabili alla manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01, e pertanto soggetti al regime della comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016.

Considerata la tardività della comunicazione, essendo l'opera già eseguita, l'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica.

Il costo complessivo per la presentazione della suddetta pratica è pari ad € 3.000,00 inclusi oneri, oblazione e competenze tecniche.

Infine, atteso che gli interventi eseguiti hanno di fatto modificato le condizioni igienico sanitarie, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, è richiesta altresì la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione dell'intervento (o dalla presentazione della CILA tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale.

Per tale ulteriore pratica si stima una spesa di € 6.000,00 inclusivo di spese fisse, sanzioni e competenze tecniche.

Complessivamente i costi di regolarizzazione della sola parte urbanistica dell'immobile ammontano cautelativamente ad € 19.000,00 oneri inclusi.

Si rimanda ai documenti urbanistici riportati nell'allegato 6 alla relazione.

4.2 Verifica della regolarità catastale del bene

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, il bene oggetto di divisione è così distinto al NCEU del Comune di Siracusa:

- Immobile commerciale (negozi) ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 1933, sub. 10, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 173 mq, Superficie catastale 196 mq, Rendita catastale € 4.038,49, Piano Terra, (allegato 7).

Si rappresenta che allo stato odierno l'immobile è intestato ai Sigg. ~~_____~~

(Lentini 08/10/2017) e ~~_____~~ (Siracusa 15/05/2017), ciascuno per la quota di proprietà di 1/2.

Sulla suddetta particella sono intervenute le seguenti variazioni:

- Variazione per aggiornamento planimetrico in atti dal 12/07/2017, pratica n.

SR0055807;

- Variazione del classamento in atti dal 08/04/2016, pratica n. SR0028884;
- Variazione per inserimento dei dati di superficie in atti dal 09/11/2015;
- Variazione per ultimazione del fabbricato urbano, con passaggio dalla categoria F/4 alla categoria C/1, in atti dal 11/05/2015, pratica n. SR0057658.

Atteso che la planimetria presente in atti corrisponde con lo stato dei luoghi rilevato, non è necessario procedere ad alcun aggiornamento catastale.

4.3 Stima aggiornata del bene

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

4.3.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie

coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato. Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%);

La seguente tabella 1 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 1: Superficie piano terra (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	26,66	1,00	26,66
2) muri divisorii con altre proprietà	3,16	0,50	1,58
3) superficie tramezzi	1,68	1,00	1,68
4) superficie netta	171,20	1,00	171,20
Totale			201,12

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 201,12.

Si rappresenta che la superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata nell'ipotesi che l'immobile mantenga l'attuale consistenza rilevata, senza tenere conto del mantenimento dell'ampliamento riscontrato sul fronte est, in quanto ancora sub judice.

4.3.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario

o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di € 1.100,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, rappresentando che tale valore di zona è rimasto pressoché invariato rispetto il 2014, periodo della perizia di stima di cui alla procedura n. 277/2014.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene, per come ampiamente descritto in precedenza, si è giunti al punteggio finale di seguito riportato (tabella 1).

Tabella 1

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)			0,930
			punti
COMUNE DI	SIRACUSA		
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona popolare		0,93
SALUBRITA' DEL LUOGO	Centro abitato		1,00
PRESENZA DI VERDE	Assente		1,00
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Normale		1,00
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, OSPEDALI...)	Tra 500 e 2000m		1,00
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)			0,950
			punti
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in c.a.		1,05
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Sud Ovest/Sud Est		0,98
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su più lati		1,05
TIPOLOGIA STABILE	Economica		0,95
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Medio		1,00
PROSPICIENZA	su cortile interno		0,97
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Senza		0,95
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)			0,900
			punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO		0,98
SITUAZIONE LOCATIVA/IMMOBILE OCCUPATO	NO		1,00

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,795

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 874,67.

Si precisa che il punteggio della situazione giuridica è stato deprezzato perché allo stato attuale l'immobile non risulta in regola sotto il profilo urbanistico.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad € 175.912,62 come di seguito riportato:

$$874,67 \text{ €/mq} \times 201,12 \text{ mq} = € 175.912,62$$

4.3.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad € 1.200,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (RI), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (RI) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 5,50% per immobili commerciali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 5,72%, corretto in

funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 176.223,78, come riportato nella seguente tabella 2.

Tabella 2

Canone mensile lordo	€ 1.200,00
Reddito annuo	€ 14.400,00
Spese annue	30%
Reddito netto annuo	€ 10.080,00
Saggio di capitalizzazione medio corretto	5,72%
Totale	€ 176.223,78

4.3.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per difetto è stimabile in € 176.000,00, come indicato nella seguente tabella 3.

Tabella 3

Procedimento sintetico	€ 175.912,62
Procedimento analitico	€ 176.223,78
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€ 176.068,20

L'importo individuato è da intendersi al netto delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

SPESE

- Spese per regolarizzazione urbanistica: € 19.000,00
- **SOMMANO:** € 19.000,00

VALORE DI MERCATO FINALE = € 176.000,00

Considerato infine, che la quota di proprietà in capo alla ditta [REDACTED] e alla moglie [REDACTED] è pari a 1/2 ciascuno, si conclude che il valore di ciascuna quota ammonta ad € 88.000,00.

Note conclusive

In conclusione, quindi, visti i luoghi, esaminati gli atti e sentite le parti, attraverso anche i loro consulenti, si determina quanto segue.

Risposta al primo quesito:

L'immobile ricaduto nella comunione tra le parti in causa è sito in Siracusa nella Via Achille Adorno n. 7, viabilità posta nel quartiere popolare denominato "Mazzarrona ed è distinto in catasto al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 1933, sub. 10, categoria C/1.

In base agli accertamenti compiuti e alle circostanze emerse nella procedura esecutiva n. 277/2014 RGE, atteso che lo scrivente non ha avuto accesso diretto al cespite, il CTU ritiene che l'immobile in questione non risponderebbe ai requisiti di comoda divisibilità cui fa riferimento l'art. 720 c.c., non potendo individuare porzioni separate, ciascuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ogni condividente secondo la normale funzionalità dell'intero, senza l'esecuzione di opere costose e tali da incidere sulla originaria destinazione del bene senza comportarne un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote.

Alla luce di tali considerazioni, si è proceduto con un aggiornamento della stima dell'immobile, valutato complessivamente in € 176.000,00 al netto delle spese di regolarizzazione urbanistica.

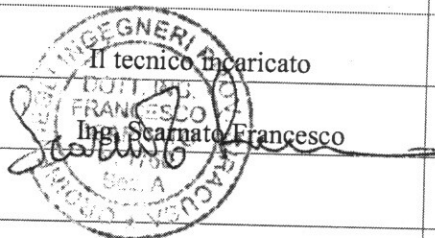
Considerato che l'immobile è intestato per l'intera proprietà indivisa ai Sigg. ~~_____~~ e alla moglie ~~_____~~, ne discerne che il valore di ciascuna quota, pari a 1/2 ciascuno, ammonta ad € 88.000,00.

Il sottoscritto ringrazia il G.I. per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali

chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Siracusa, li 04/12/2023



Elenco Allegati:

- All.1: Verbale di conferimento dell'incarico;
- All.2: Quesiti posti al CTU;
- All.3: Comunicazioni alle parti;
- All.4: Verbale di sopralluogo;
- All.5: Dossier fotografico e rilievo planimetrico dell'immobile;
- All.6: Regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico;
- All.7: Regolarità dell'immobile sotto il profilo catastale;