

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTS173P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. CIVILE		
	G.I.	dott. PATTI GABRIELE	FILE: rel.tec_RG491-23
	R.G.	491-23	data prossima udienza: 25.03.2025
	Attore	Fall. [REDACTED]	Pag. 3 di 15
Convenuto	[REDACTED]		

All'III.mo Giudice

del Tribunale di Siracusa – sez. Civile

Premesso che:

- in data 11.11.2023 il sottoscritto dott. ing. Sebastiano Fontana, con studio in Melilli (SR), in via Iblea n. 178, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1800 sez. A, veniva nominato CTU nella procedura iscritta al RG 491-23 avente come:
 - attore: [REDACTED]
 - convenuto: [REDACTED]

- in data 13.11.2023 il sottoscritto riceveva, a mezzo PEC, comunicazione della suddetta nomina;
- il sottoscritto provvedeva, quindi, a prestare il giuramento di rito entro i termini concessi;
- il mandato ricevuto dispone, testualmente, quanto segue:

1. *individuare e descrivere, esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli eventuali necessari accertamenti, i beni o le quote di proprietà sui beni oggetto della domanda di divisione, verificando l'attuale appartenenza degli stessi alle parti in causa;*
2. *accertare, in via preliminare, la regolarità urbanistica degli immobili 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;*
3. *valutare i beni in comunione, chiarendo i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della stima effettuata;*
4. *predisporre un progetto di divisione, secondo la quota spettante a ciascuna parte, in natura ovvero, in caso di impossibilità di una materiale ripartizione degli immobili tra gli aventi diritto, mediante formazione di quote con previsione di conguagli in denaro;*
5. *ove i beni non siano comodamente divisibili dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità;*

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSS178P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. CIVILE		
	G.I.	dott. PATTI GABRIELE	FILE: rel.tec_RG491-23
	R.G.	491-23	data prossima udienza: <u>25.03.2025</u>
	Attore	Fall. [REDACTED]	
	Convenuto	[REDACTED]	Pag. 5 di 15

1 Individuazione dei beni oggetto di divisione

Gli immobili oggetto di divisione sono un appartamento, al piano primo, ed un garage, al piano sottrada, facenti parte di un edificio condominiale, di recente edificazione, ricadente nel comune di Lentini, nella C.da S. Antonio (oggi via Martiri della Libertà): zona in prossimità dell'ingresso nord dello stesso comune, interessata da recente espansione edilizia.

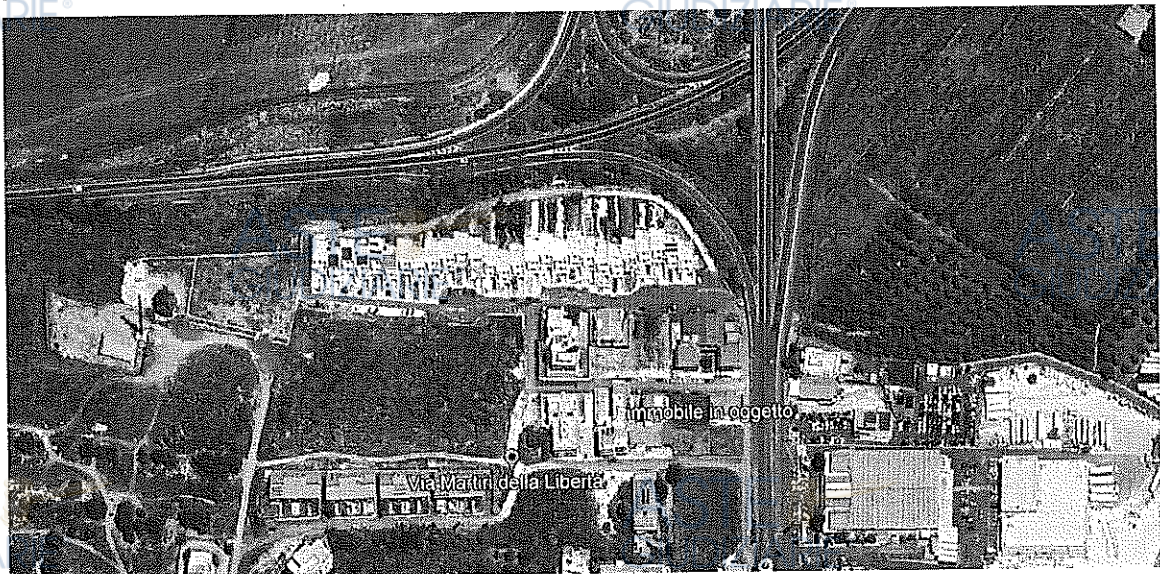
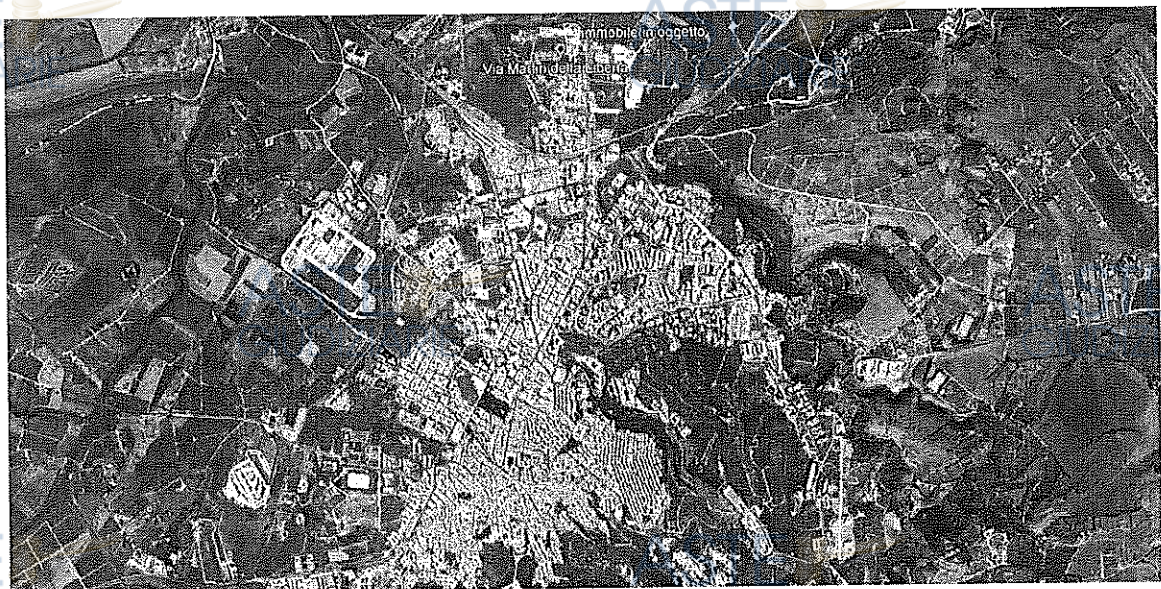


Figura 1: localizzazione immobile oggetto di causa

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. CIVILE		
	G.I.	dott. PATTI GABRIELE	FILE: rel.tec_RG491-23
	R.G.	491-23	data prossima udienza: <u>25.03.2025</u>
	Attore	Fall. [REDACTED]	
	Convenuto	[REDACTED]	Pag. 7 di 15

3 Descrizione generale

Come detto, gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte di un piccolo edificio condominiale, di recente edificazione, che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra (P.T., P.1, P.2 e piano mansardato) e su un piano sottostada destinato ai garage, anche questo con accesso dalla via Martiri della Libertà, (vedi immagine seguente).



Figura 4: Immagine stabile condominiale

3.1 Descrizione appartamento

L'appartamento occupa parte del piano primo dello stabile condominiale e gode di tre prospetti interamente balconati, questi aventi superficie pari 38,7mq.

La sua superficie interna calpestabile risulta pari a 71,5 mq.

Al suo interno è suddiviso in un locale adibito a soggiorno-cucina, direttamente accessibile dalla porta d'ingresso, avente superficie calpestabile pari a 33,5 mq, un piccolo disimpegno di 3,3 mq conduce, quindi, al locale WC, che ha superficie calpestabile pari a 4,8 mq, ed alle due camere da letto, la prima di 15,8 mq e la seconda di 14,1 mq.

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSS178P271754T; P.IVA: 01591500395	TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. CIVILE		
	G.I.	dott. PATTI GABRIELE	FILE: rel.tec_RG491-23
	R.G.	491-23	data prossima udienza: <u>25.03.2025</u>
	Attore	Fall. ██████████	
	Convenuto	██████████	Pag. 9 di 15

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato con persiane, quelli interni sono in legno tamburato; la porta d'ingresso è del tipo blindata.

Rispetto agli impianti il fabbricato risulta fornito di impianto elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento con radiatori (al momento non in uso in quanto privo di radiatori) e citofonico.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia a gas metano. Il riscaldamento/raffrescamento è garantito tramite condizionatori monosplit con unità esterna.

Il corpo scala condominiale, non ascensorato, è rifinito con pianerottoli in gres e gradini con alzate e pedate in granito.

Nel complesso l'appartamento risulta in discreto stato manutentivo.

Di seguito alcune immagini rappresentative dei luoghi.



Figura 6: ingresso-salotto-cucina



Figura 7: zona cucina



ASTE GIUDIZIARIE STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTS578P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. CIVILE		
	G.I.	dott. PATTI GABRIELE	FILE: rel.tec_RG491-23
	R.G.	491-23	data prossima udienza: 25.03.2025
	Attore	Fall. [REDACTED]	
	Convenuto	[REDACTED]	Pag. 11 di 15



Figura 11: BALCONI PERIMETRALI

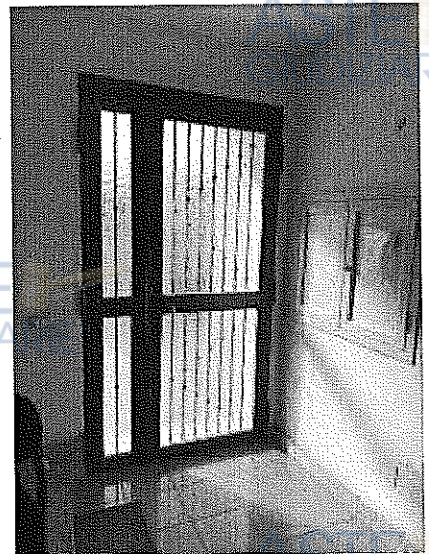


Figura 12: corpo scala

3.2 Descrizione garage

Il garage oggetto della presente relazione occupa parte del piano seminterrato dello stesso stabile condominiale. Ha sagoma rettangolare di lati pari a circa 3,5m x 6,5m e, quindi, superficie interna pari a 22,75mq. L'accesso dei mezzi avviene sempre dalla via Martiri della Libertà attraverso rampa condominiale dotata di cancello di chiusura; inoltre è direttamente collegato, tramite corpo scala, allo stesso stabile condominiale.

Il garage è dotato di saracinesca in lamiera zincata e di impianto elettrico. Internamente non risulta rifinito ed adibito a deposito.

Di seguito alcune immagini rappresentative.

STUDIO TECNICO		TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. CIVILE	
dott. Ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895		G.I. dott. PATTI GABRIELE	FILE: rel.tec_RG491-23
		R.G. 491-23	data prossima udienza: 25.03.2025
		Attore Fall. [REDACTED]	
		Convenuto [REDACTED]	Pag. 13 di 15

5 Stato di possesso

Sia il garage che l'appartamento, nel corso dell'accesso eseguito, risultavano occupati dalla convenuta.

6 Conformità urbanistica

Relativamente agli aspetti urbanistici dalle indagini eseguite presso il competente ufficio urbanistica del Comune di Lentini è stato possibile accertare che lo stabile condominiale risulta realizzato, inizialmente, sulla scorta di C.E. n. 266 del 29.07.2004 relativa alla Pratica Edilizia n. 20/2004, in testa alla ditta [REDACTED] (vedi allegati) alla quale ha fatto seguito una variante in corso d'opera.

Di seguito le immagini estratte dalla variante in corso d'opera.

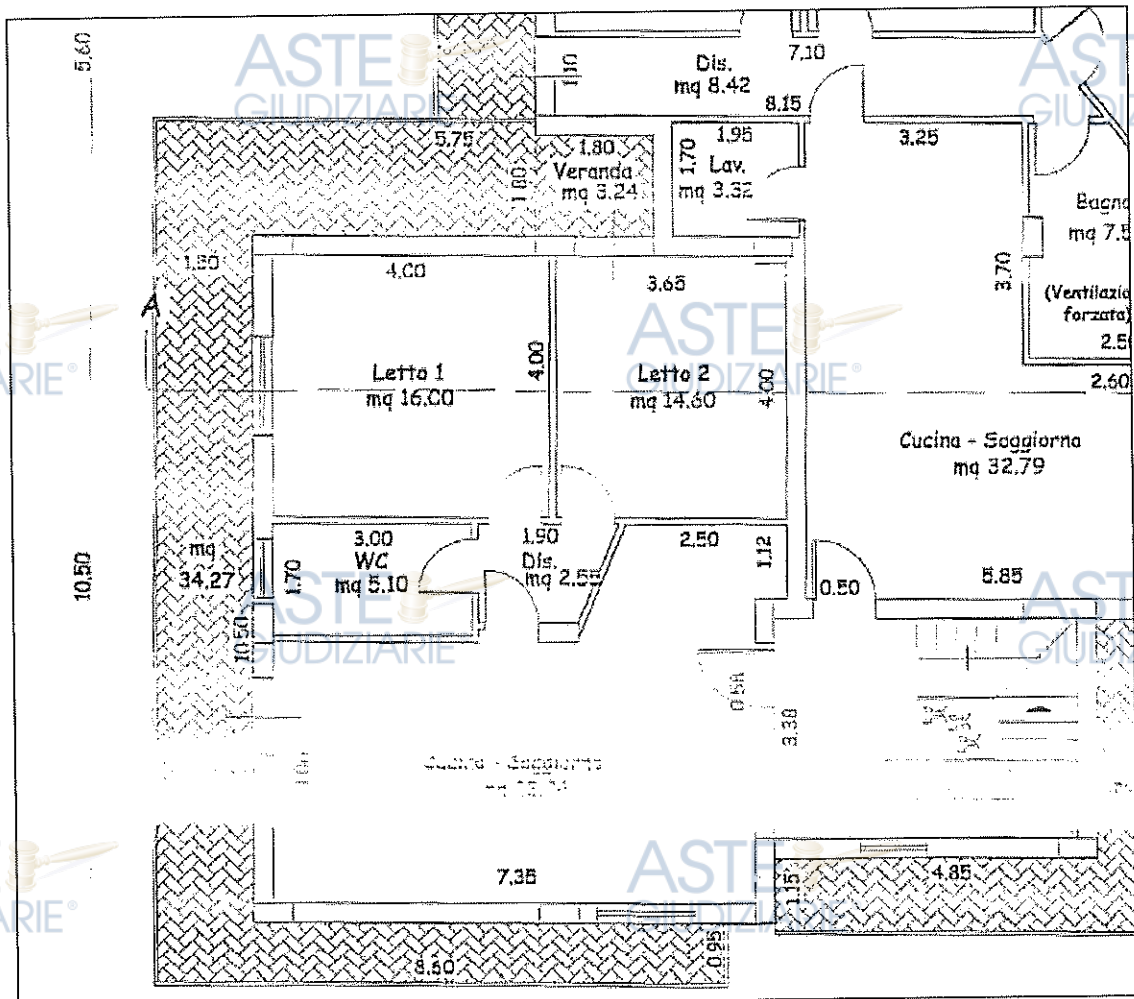


Figura 15: pianta appartamento

STUDIO TECNICO		TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. CIVILE	
dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSS178P271754T; P.IVA: 01591500395		G.I.	dott. PATTI GABRIELE FILE: rel.tec_RG491-23
		R.G.	491-23 data prossima udienza: 25.03.2025
		Attore	Fall: [REDACTED]
		Convenuto	[REDACTED] Pag. 15 di 15

	VALORE UNITARIO		SUPERFICIE COMMERCIALE		VALORE DI MERCATO
ABITAZIONE	900,00 €/m ²	x	91,9 m ² =		82.710,00 €
GARAGE	400,00 €/m ²	x	25 m ² =		10.000,00 €

Il valore dell'appartamento risulta quindi pari a **€ 82.710,00** (diconsi € ottantaduemilasettecentodieci/00).

Il valore del garage risulta quindi pari a **€ 10.000** (diconsi € diecimila/00).

8 Valutazioni su divisibilità

Le caratteristiche dell'appartamento e del garage sono tali da non permetterne una divisibilità.

L'appartamento, infatti, sia per la sua modesta estensione che per la sua suddivisione interna, è tale da non risultare idoneo alla sua divisione in due distinte unità abitative che rispettino i requisiti di abitabilità.

Anche il locale garage, per sue dimensioni ed accesso, non risulta idoneo ad una sua divisione.

Il sottoscritto ritiene, con la sopra riportata relazione, composta di n. 15 pagine oltre allegati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento che si rendesse necessario.

Melilli, il 2 marzo 2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano FONTANA

Sebastiano Fontana