TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE CIVILE II

CAUSA N. 292/2021 R.G.

PROMOSSA DA

[redacted]
RAPPRESENTATE E DIFESE DALL'AVV. GRECO CARMELO

CONTRO

[redacted]

[redacted]
RAPPRESENTATA E DIFESA DAGLI AVV. D'ANGELO CHIARA E CHIARENZA CINZIA

[redacted]
[redacted]DALL'AVV. PASSANISI GIUSEPPE

[redacted]
RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. ANTONINA FEDE MACI

[redacted]
RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV AZZARO ANGELO

[redacted]
RAPPRESENTATO E DIFESO DALL'AVV. MAUCERI MICHELE

[redacted]
RAPPRESENTATI E DIFESI DALL'AVV. CORONELLA SEBASTIANO

[redacted]

[redacted]

[redacted]

GIUDICE
DOTT. GABRIELE PATTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CTU
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA

SIRACUSA, 29 MARZO 2023

Firmato Da: CAPODICASA CONCETTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94fa062712e6a4874802d5ee4fd4ab4

1. PREMESSA

Con ordinanza del 05/03/2022 il Giudice Dott. Gabriele Patti 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 iscritta al n. 292/2021 R.G. del Tribunale di Siracusa, al fine di:

"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 di essi alle parti in causa in base ai relativi titoli di provenienza;

2- accertare, in via preliminare, la regolarità urbanistica degli immobili ai sensi della legge n. 47 del 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, 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 base ai relativi titoli di provenienza, in natura ovvero, in caso di impossibilità di materiale ripartizione degli immobili tra gli aventi diritto, mediante formazione di quote con previsione di conguagli in denaro, tenendo conto, qualora possibile, della volontà delle parti;

5- ove i beni non siano comodamente divisibili, dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità;

6- tentare la conciliazione tra le parti;

Il sottoscritto, prestato il giuramento di rito all'udienza del 28/03/2022, svolte le operazioni peritali in data 27/07/2022 e 02/08/2022 (all. 1) ed eseguiti tutti i necessari accertamenti, ritiene ora di potere esporre con cognizione di causa quanto segue.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della domanda di divisione sono i seguenti:

1. immobile sito in Augusta, via Principe Umberto n. 144, primo piano, distinto al catasto fabbricati al foglio

Firmato Da: CAPODICASA CONCETTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94fa062712e6a4874802d5ee4fd4ab4

91, particella 3660 sub 3-8 (già foglio 94 p.lla 573 sub 3 e 820 sub 2), categoria A/2, classe 2, 15,5 vani, 395 mq;

2. immobile sito in Augusta, via Principe Umberto n. 146/148, piano terra ed ammezzato, distinto al catasto fabbricati al foglio 91, particella 408 sub 3 e p.lla 3660 sub 1-7 (già foglio 94 particelle 573 sub l, 574 sub 3 e 820 sub 1), categoria C/1, classe 5, 173 mq;
3. immobile sito in Augusta in via dei Giacinti n. 9 (c.da Monte Celona), distinto al catasto fabbricati al foglio 58, particella 33 sub 2, particella 367, categoria A/5, classe 3, vani 6,5 vani, 217 mq, e al catasto terreni al foglio 58, seminativo di classe 4, 936 mq.

Dalla relazione notarile prodotta agli atti di causa, dagli atti di compravendita acquisiti presso l'archivio notarile (all. 3-4) e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, si rileva che detti immobili appartengono a:

- [redacted] ciascuno per la quota di 4900/57600;
- [redacted] ciascuno per la quota di 9075/57600;
- [redacted] per la quota di 9075/115200;
- [redacted] ciascuno per la quota di 121/2048;
- [redacted] per la quota di 6600/57600.

4. SITUAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA DEI BENI

Immobile n. 1 sito in Augusta, via Principe Umberto n. 144, primo piano

L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 91, particella 3660 sub 3-8, categoria A/2, classe 2, 15,5 vani, 395 mq.

La situazione catastale può ritenersi regolare sussistendo la conformità allo stato di fatto dei dati riportati in visura (all. 5) e della planimetria (all. 6).

Si evidenzia che allo stato attuale l'appartamento risulta collegato ad un'altra unità immobiliare individuata dalla p.lla 3660 sub 9 (all. 7-8), priva di accesso autonomo e non oggetto del giudizio di divisione, di proprietà esclusiva dei convenuti [redacted]

Firmato Da: CAPODICASA CONCETTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94fa062712e6a4874802d5ee4fd4ab4

[redacted]

Anche la situazione urbanistica può ritenersi regolare trattandosi di immobile di vecchia realizzazione ante 1967, come rilevabile dagli atti di provenienza (all. 3-4).

Immobile n. 2 sito in Augusta, via Principe Umberto n. 146/148, piano terra ed ammezzato

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 91, particella 408 sub 3 e p.lla 3660 sub 1-7, categoria C/1, classe 5, 173 mq.

La situazione catastale è irregolare non sussistendo la conformità allo stato di fatto dei dati riportati in visura (all. 9) e della planimetria (all. 10), a seguito di una diversa distribuzione interna.

Si evidenzia inoltre che allo stato attuale l'immobile ricomprende anche l'unità immobiliare individuata dalla p.lla 3660 sub 10 (all. 11–12), priva di accesso autonomo e non oggetto del giudizio di divisione, di proprietà esclusiva dei convenuti [redacted]

[redacted]

Anche la situazione urbanistica non è regolare. Negli atti di provenienza dell'11/04/1991 e del 18/11/1991 (all. 3-4) l'immobile è dichiarato ante 1967 ma la diversa distribuzione interna accertata in sede di sopralluogo, non essendo riportata nella planimetria catastale datata 03/02/1976 e per la quale non sono stati reperiti eventuali titoli autorizzativi edilizi (all. 13), deve ritenersi priva di conformità.

Immobile n. 3 sito in Augusta in via dei Giacinti n. 9

L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 58, particella 33 sub 2, categoria A/5, classe 3, vani 6,5 vani, 217 mq e al catasto terreni al foglio 58, particella 367, seminativo di classe 4, 936 mq (all. 14-15).

La situazione catastale non è regolare non sussistendo la conformità allo stato di fatto dei dati riportati in visura e della planimetria (all. 16).

Si rileva infatti una maggiore estensione del fabbricato in corrispondenza dell'angolo sud-ovest ed una modifica della distribuzione interna e delle aperture esterne.

Si evidenzia inoltre che il fabbricato in esame deriva dal frazionamento di un più ampio fabbricato con annessa corte. La planimetria di quest'ultimo non è mai stata aggiornata (all. 17).

Firmato Da: CAPODICASA CONCETTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94fa062712e6a4874802d5ee4fd4ab4

Riguardo al terreno individuato dalla particella 367 del foglio 58 si rileva, infine, dall'estratto di mappa catastale (all. 18), che lo stesso ricomprende parte della corte del fabbricato originario sulla quale ricadono alcune costruzioni non riportate in mappa.

Anche la situazione urbanistica non è regolare. Negli atti di provenienza dell'11/04/1991 e del 18/11/1991 (all. 3-4) il fabbricato è dichiarato ante 1967 ma la maggiore consistenza accertata in sede di sopralluogo, non essendo riportata nella planimetria catastale datata 03/02/1976 e per la quale non sono stati reperiti eventuali titoli autorizzativi edilizi (all. 13), deve ritenersi priva di conformità.

Analoga conclusione vale anche per le costruzioni insistenti sul terreno individuato dalla particella 367 del foglio 58, poste all'interno della corte in aderenza al muro di recinzione nord, considerato che non sono accatastate, non risultano menzionate negli atti di provenienza e che anche per esse non sono stati reperiti eventuali titoli autorizzativi edilizi.

3. STIMA DEI BENI

La stima sarà operata attraverso il metodo comparativo sintetico, utilizzando i dati riferiti a beni similari acquisiti sia dall'OMI sia mediante indagini presso operatori del settore ed elaborandoli in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili in esame

Immobile n. 1 sito in Augusta, via Principe Umberto n. 144, primo piano

Si tratta di un appartamento al primo piano di un edificio di vecchia costruzione ricadente nel centro storico di Augusta e con affaccio sulla piazza del Duomo.

L'edificio si articola su due elevazioni fuori terra oltre ad un piano ammezzato e presenta struttura portante prevalentemente in muratura di pietrame econ localizzati elementi in conglomerato cementizio armato, solai interpiano in legno ed in latero-cemento, copertura quasi integralmente a tetto con struttura in legno

Vi si accede dall'androne distinto dal civico 144 della via Umberto ed è attualmente in pessime condizioni conseguenti al prolungato stato di abbondono. Solo la copertura a tetto risulta in buono stato.

Le finiture sono di vecchia fattura e tutti gli impianti sono vetusti e non funzionanti.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie convenzionale di 371 mq desumibile dalla planimetria

Firmato Da: CAPODICASA CONCETTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94fa062712e6a4874802d5ee4fd4ab4

catastale, risultata rispondente allo stato di fatto. Non è quindi ricompresa la porzione di appartamento censita in catasto al foglio 91, p.lla 3660 sub 9, già evidenziata in precedenza, in quanto non oggetto del giudizio di divisione.

Il valore parametrico attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, della qualità delle finiture, della luminosità degli ambienti, della destinazione d'uso e dello stato di manutenzione, è stato individuato in €/mq 500,00. Il più probabile valore di mercato è pertanto così determinato:

mq 371 x €/mq 500,00 = € 185.500,00

Immobile n. 2 sito in Augusta, via Principe Umberto n. 146/148, piano terra ed ammezzato

Si tratta di un immobile con destinazione commerciale sottostante l'immobile n.1 in precedenza descritto. Vi si accede sia dai civici 146 e 148 della via Principe Umberto sia dal civico 105 della via Megara.

Versa attualmente in pessime condizioni, simili a quello dell'appartamento soprastante.

Anche in questo caso l'immobile presenta finiture di vecchia fattura ed impianti vetusti e non funzionanti.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda di 483 mq desumibile dalla planimetria catastale, risultata sostanzialmente rispondente allo stato di fatto, escludendo però dal conteggio la porzione di piano terra e piano ammezzato censita in catasto al foglio 91, p.lla 3660 sub 10, già evidenziata in precedenza, in quanto non oggetto del giudizio di divisione.

Il valore parametrico attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, della qualità delle finiture, della destinazione d'uso e dello stato di manutenzione, è stato individuato in €/mq 500,00.

Il più probabile valore di mercato è pertanto pari a:

mq 483 x €/mq 500,00 = € 241.500,00

Immobile n. 3 sito in Augusta in via dei Giacinti n. 9

Si tratta di una porzione di villa con corte di pertinenza risalente presumibilmente ai primi anni dello scorso secolo, sita in c.da Monte Celona, zona periferica a nord-est del centro di Augusta, caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale, sia stagionale che permanente.

La costruzione presenta struttura portante in muratura di pietrame e copertura a tetto con struttura in legno. Le

Firmato Da: CAPODICASA CONCETTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94fa062712e6a4874802d5ee4fd4ab4

condizioni di manutenzione sono appena discrete ad eccezione della copertura attualmente in buono stato. Le finiture sono prevalentemente di vecchia fattura e tutti gli impianti sono funzionanti.

La porzione oggetto del giudizio di divisione è quella rappresentata nella relativa planimetria catastale ed ha una superficie convenzionale di 219 mq, comprensiva dell'incidenza della veranda scoperta presente lungo i prospetti nord ed ovest e di quella prospiciente la corte interna posta lungo il prospetto ovest.

Costituisce oggetto del giudizio di divisione anche l'area distinta nel catasto terreni dalla particella 367 del foglio 58, estesa complessivamente 936 mq, sulla quale ricadono parte della corte interna, l'attuale stradella di accesso che si diparte dal civico 9 della via dei Giacinti e l'area libera posta attorno alla costruzione, in parte sottomessa rispetto alla quota della veranda perimetrale.

Il valore parametrico attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, della qualità delle finiture, della destinazione d'uso, dello stato di manutenzione e della parziale autonomia, è stato individuato in €/mq 600,00. Tale parametro deve ritenersi comprensivo dell'incidenza dell'area libera costituita dalla p.lla 367, intesa come semplice area di pertinenza in quanto allo stato priva di potenzialità edificatoria.

Il più probabile valore di mercato è pertanto pari a:

mq 219 x €/mq 600,00 = € 131.400,00

5. DIVISIBILITÀ DEI BENI E PROGETTO DI DIVISIONE

A giudizio dello scrivente i singoli beni non possono essere frazionati, in considerazione della loro particolare conformazione.

Si propone pertanto un progetto di divisione tenendo conto, ove possibile, delle richieste di attribuzione avanzate da alcuni convenuti e precisamente:

- richiesta di attribuzione dell'immobile n. 3 a [redacted]
- richiesta di attribuzione degli immobili nn. 1-2-3 a [redacted]
- richiesta di attribuzione dell'immobile n. 1 a [redacted]

Firmato Da: CAPODICASA CONCETTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94fa062712e6a4874802d5ee4fd4ab4

La tabella che segue sintetizza la proposta di divisione che prevede:

- l'assegnazione dell'immobile n. 1 a [redacted] ed il loro esborso di un conguaglio di € 53.534,38 derivante dalla compensazione con le quote relative agli immobili nn. 2 e 3;
- l'assegnazione dell'immobile n. 2 a [redacted] e l'esborso da parte di quest'ultimo di un conguaglio di € 193.997,22 derivante dalla compensazione con le quote relative agli immobili nn. 1 e 3;
- l'assegnazione dell'immobile n. 3 a [redacted] e l'esborso da parte di quest'ultima di un conguaglio di € 87.411,46 derivante dalla compensazione con le quote relative agli immobili nn. 1 e 2;
- l'attribuzione di una somma in denaro di € 47.502,78 alla curatela del fallimento di [redacted] e di € 47.502,78 alla curatela del fallimento di [redacted]
- l'attribuzione di una somma in denaro di € 87.977,08 sia a [redacted]
- l'attribuzione di una somma in denaro di € 63.983,33 alla [redacted]

Immob.	Valore	Valori quote di proprietà								Conguaglio a carico assegnatario	Conguaglio compensato
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]		
1	185.500,00	15.780,38	15.780,38	15.780,38	29.225,91	29.225,91	14.612,96	**43.838,87**	21.255,21	141.661,13	53.534,38
2	241.500,00	20.544,27	20.544,27	**20.544,27**	38.048,83	38.048,83	19.024,41	57.073,24	27.671,88	220.955,73	193.997,22
3	131.400,00	11.178,13	11.178,13	11.178,13	20.702,34	20.702,34	**10.351,17**	31.053,52	15.056,25	121.048,83	87.411,46
Totali	558.400,00	47.502,78	47.502,78	47.502,78	87.977,08	87.977,08	43.988,54	131.965,63	63.983,33	483.665,69	334.943,06

******

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

Siracusa, 29 marzo 2023

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. SIRACUSA
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA N. 1009 Sez. A

Il C.T.U.

Firmato Da: CAPODICASA CONCETTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94fa062712e6a4874802d5ee4fd4ab4

Allegati

1. Verbale operazioni peritali
2. Documentazione fotografica
3. Atto di compravendita dell'11/04/1991
4. Atto di compravendita del 18/11/1991
5. Visura catastale Augusta, foglio 91, particella 3660 sub 3-8
6. Planimetria catastale Augusta, foglio 91, particella 3660 sub 3-8
7. Visura catastale Augusta, foglio 91, particella 3660 sub 9
8. Planimetria catastale Augusta, foglio 91, particella 3660 sub 9
9. Visura catastale Augusta, foglio 91, particella 408 sub 3 e p.lla 3660 sub 1-7
10. Planimetria catastale Augusta, foglio 91, particella 408 sub 3 e p.lla 3660 sub 1-7
11. Visura catastale Augusta, foglio 91, particella 3660 sub 10
12. Planimetria catastale Augusta, foglio 91, particella 3660 sub 10
13. Nota UTC Augusta del 27/01/2023
14. Visura catastale Augusta, foglio 58, particella 33 sub 2
15. Visura catastale Augusta, foglio 58, particella 367
16. Planimetria catastale Augusta, foglio 58, particella 33 sub 2
17. Planimetria catastale Augusta, foglio 58, particella 33 sub 1
18. Estratto di mappa Augusta, foglio 58, particella 367

Firmato Da: CAPODICASA CONCETTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 94fa062712e6a4874802d5ee4fd4ab4