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. CHIARA D'ANGELO E CHIARENZA CINZIA

[redacted]
RAPPRESENTATA E DIFESA 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

VALUTAZIONE OSSERVAZIONI

CTU
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA

SIRACUSA, 29 MAGGIO 2023

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

1. PREMESSA

Con la presente relazione vengono valutate le osservazioni alla bozza di ctu trasmessa alle parti in data 29/03/2023, sollevate solo dall'Avv. Antonina Fede Maci nell'interesse di [redacted] (all. 19), dagli Avv. Chiara D'angelo e Cinzia Chiarenza nell'interesse di [redacted] (all. 20) e dall'Avv. Giuseppe Passanisi nell'interesse di [redacted] (all. 21).

2. CHIARIMENTI IN ORDINE ALLA TITOLARITÀ DEI BENI

Si riporta di seguito per comodità l'elenco dei beni oggetto della domanda di divisione:

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

Preso atto che [redacted] e [redacted] sono la stessa persona, come da certificato allegato alle osservazioni dell'Avv. Passanisi, e tenuto conto delle risultanze della certificazione notarile prodotta agli atti di causa, ciascuno di detti immobili risulta appartenere a:

- [redacted] ognuno per la quota di 4900/57600;
- [redacted] ognuno per la quota di 9075/57600;
- [redacted] per la quota di 6600/57600.

Per effetto delle denunce di successione di [redacted] trascritta ai nn. 22018/17760 il 15/12/2021 (all. 22) e di [redacted] trascritta ai nn. 408/358 il 07/01/2022 (all. 23), ciascuno degli immobili oggetto di divisione risulta appartenere a:

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

- [redacted] ciascuno per la quota di 4900/57600;

- [redacted] per la quota di 9075/57600;

- [redacted] per la quota di 27225/115200;

- [redacted] ciascuno per la quota di 121/2048;

- [redacted] per la quota di 6600/57600.

In data 27/05/2022 è deceduta anche la sig.ra [redacted] come da documentazione prodotta dall'Avv. Passanisi in sede di osservazioni (all. 21). Allo stato attuale non risulta però alcuna trascrizione al riguardo. Ci si rimette pertanto alle valutazioni del Giudice in ordine all'eventuale ulteriore aggiornamento delle quote di proprietà.

3. CHIARIMENTI SULLA SITUAZIONE IPO-CATASTALE ED URBANISTICA DEI BENI

Riguardo alla richiesta dell'avv. Passanisi di riepilogare per ciascun immobile le ipoteche ed i gravami, indicando se le ipoteche siano state regolarmente rinnovate ed indicando a carico di chi risultino iscritte, il sottoscritto ritiene che tali adempimenti esulino dal mandato conferito dal Giudice.

In risposta ai chiarimenti sugli aspetti di natura catastale ed urbanistica dei beni, vengono di seguito riepilogati i costi di regolarizzazione per ciascuno degli immobili oggetto del giudizio di divisione.

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

La situazione catastale ed urbanistica dell'immobile, come già indicato nella bozza di ctu, è regolare.

L'attuale collegamento all'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 di parte dei convenuti ([redacted] a parere dello scrivente non costituisce una difformità.

Ai fini della vendita occorrerà costituire apposita servitù di passaggio per consentire l'accesso all'unità immobiliare non oggetto del giudizio di divisione.

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

Le difformità catastali evidenziate nella bozza di ctu potranno essere regolarizzate mediante presentazione di

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

nuova planimetria. Il costo di regolarizzazione, tenuto conto della notevole estensione dell'immobile e della particolare configurazione, è attendibilmente stimato in € 1.000,00.

La difformità urbanistica potrà invece essere regolarizzata ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016. Il costo di regolarizzazione è stimato in circa € 3.500,00 comprensivo di spese tecniche.

Anche in questo caso, l'attuale collegamento all'unità immobiliare individuata dalla p.lla 3660 sub 10, priva di accesso autonomo e non oggetto del giudizio di divisione, di proprietà esclusiva di parte dei convenuti ([redacted]), a parere dello scrivente, non costituisce una difformità.

Ai fini della vendita valgono pertanto le stesse considerazioni riportate per l'immobile n. 1.

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

Le difformità catastali evidenziate nella bozza di ctu potranno essere regolarizzate mediante presentazione di nuova planimetria che dovrà riguardare anche la p.lla 33 sub 1. Il costo di regolarizzazione, è attendibilmente stimato in € 1.500,00.

Le difformità urbanistiche potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016, limitatamente a quelle relative al fabbricato principale (maggiore estensione e modifiche della distribuzione interna e delle aperture esterne – all. 24).

Si ritiene invece che non siano regolarizzabili le costruzioni insistenti sul terreno individuato dalla particella 367 del foglio 58, poste all'interno della corte in aderenza al muro di recinzione nord.

Meglio valutata la situazione dei luoghi a seguito dell'accesso svolto in data 11/05/2023 previo formale avviso di tutte le parti (all. 25 – 26), dette costruzioni, con struttura non precaria e costituite da un deposito della superficie di circa 39 mq, con annesso wc e con altezza media di 2,70 mt, e da un ulteriore piccolo deposito al rustico esteso circa 4 mq e con altezza media di 1,80 mt, devono ritenersi di epoca successiva al 1967 per non essere riportate nella planimetria catastale del 03/02/1976 e per non essere menzionate negli atti di provenienza dell'11/04/1991 e del 18/11/1991.

Non risultando conformi all'attuale strumento urbanistico ed essendo realizzate senza il rispetto dell'attuale

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

normativa sismica, a parere dello scrivente non potranno essere regolarizzate e dovrà pertanto prevedersene la demolizione con un costo attendibilmente stimato in € 4.000,00.

4. RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Considerati i costi di regolarizzazione indicati nel precedente capitolo, i valori degli immobili oggetto del giudizio di divisione sono di seguito così rideterminati:

- immobile 1, via P. Umberto n. 144, p. 1° = € 185.500,00
- immobile 2, via P. Umberto nn. 146/148, p. terra ed ammezzato = € (241.500,00 – 4.500,00) = € 237.000,00
- immobile 3, via dei Giacinti n. 9 = € (131.400,00 – 5.500,00) = € 125.900,00

1. RETTIFICA PROGETTO DI DIVISIONE

Il progetto proposto nella bozza di ctu non è stato condiviso dai difensori della [redacted] senza tuttavia indicare una diversa soluzione di divisione.

Non avendo ricevuto ulteriori contestazioni e nuove proposte, il sottoscritto procede di seguito alla rettifica del progetto riportato nella bozza di ctu, al fine di tenere conto dei valori aggiornati dei beni e delle quote di proprietà, come in precedenza rideterminati.

La tabella più avanti riportata sintetizza il progetto di divisione rettificato che prevede:

- l'assegnazione dell'immobile n. 1 a [redacted] ed il loro esborso di un conguaglio di € 55.897,65, derivante dalla compensazione con le quote relative agli immobili nn. 2 e 3, in favore di [redacted] per € 52.195,30 e di [redacted] per € 3.702,35;
- l'assegnazione dell'immobile n. 2 a [redacted] e l'esborso da parte di quest'ultimo di un conguaglio di € 190.347,22, derivante dalla compensazione con le quote relative agli immobili nn. 1 e 3, in favore della curatela del [redacted] per € 46.652,08, della curatela del [redacted] per € 46.652,08, della [redacted] per € 62.837,50 e di [redacted] per € 34.206,26;
- l'assegnazione dell'immobile n. 3 a [redacted] ed il ricevimento di un conguaglio di € 3.702,35, derivante dalla compensazione con le quote relative agli immobili nn. 1 e 2, da parte di [redacted]

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

[redacted]

- l'assegnazione di una somma in denaro di € 46.652,08 alla curatela del fallimento di [redacted] derivante dal valore delle quote degli immobili 1, 2 e 3, da parte di [redacted];
- l'assegnazione di una somma in denaro di € 46.652,08 alla curatela del [redacted] derivante dal valore delle quote degli immobili 1, 2 e 3, da parte di [redacted];
- l'assegnazione di una somma in denaro di € 86.401,56 a [redacted] derivante dal valore delle quote degli immobili 1,2 e 3, da parte di [redacted] per complessivi € 52.195,30 e da parte di [redacted] per € 34.206,26;
- l'attribuzione di una somma in denaro di € 62.837,50 alla Cooperativa [redacted] derivante dal valore delle quote degli immobili 1,2 e 3, da parte di [redacted];

Immobile	Valore	Valori quote di proprietà							Conguaglio a carico assegnatario	Conguaglio compensato
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]		
1	185.500,00	15.780,38	15.780,38	15.780,38	29.225,91	43.838,87	**43.838,87**	21.255,21	141.661,13	55.897,65
2	241.500,00	20.161,46	20.161,46	**20.161,46**	37.339,84	56.009,77	56.009,77	21.156,25	216.838,54	190.347,92
3	131.400,00	10.710,24	10.710,24	10.710,24	19.815,81	**29.753,71**	29.753,71	14.426,04	96.146,29	-3.702,35
Totali	558.400,00	46.502,08	46.652,08	46.652,08	86.401,56	129.602,35	129.602,35	62.837,50	454.645,96	242.543,22

Nota: in grassetto è evidenziato il valore della quota dell'assegnatario

******

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

Siracusa, 29 maggio 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

19. Osservazioni nell'interesse di FINO 2 SECURITISATION Srl
20. Osservazioni nell'interesse di MCE LOCAM SpA
21. Osservazioni nell'interesse di Franco Maria
22. Trascrizione denuncia di successione di Franco Giacinto;
23. Trascrizione denuncia di successione di Franco Lina;
24. Perimetrazione attuale immobile n. 3 in Augusta in via dei Giacinti n. 9
25. Verbale di accesso dell'11/05/2023
26. Documentazione fotografica integrativa (costruzioni sul p.lla 367 del foglio 58 di Augusta)

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