

TRIBUNALE DI GELA

 Sezione civile

Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano

Causa Civile n. 456/2017 R.G.



Attore: Do Value S.p.A.

Convenuti:

+ altri

**Relazione Tecnica d'Ufficio**

C.T.U. ing. Angelo Claudio Ferrigno

Via Mazara del Vallo, 46 – Gela

pec: angeloclaudio.ferrigno@ingpec.eu

Tel. 3403937797



16 Luglio 2022



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



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile

Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano

Causa Civile n. 456/2017 R.G.

Relazione Tecnica d'Ufficio**Oggetto dell'incarico:**

Consulenza tecnica d'ufficio nella causa n. 456/2017 R.G., promossa da **Do Value S.p.A.** contro **+ altri** diretta a rispondere al seguente quesito:

precisi se avendo presente il criterio della cd incomoda divisibilità (quale limite all'apporzionamento rinvenibile quando le quote verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito) possa essere separata la quota di pertinenza dell'esecutato; al tal fine, il consulente dovrà tenere conto non tanto della mera possibilità di una eventuale ripartizione degli immobili tra gli aventi diritto quanto alla concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascuno partecipante o gruppo di partecipanti, un bene il quale, perdendo il minimo possibile dell'originario valore indotto dall'essere elemento di una entità unitaria, non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti evitando per contro, che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite, ovvero che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero; ove ciò non sia possibile il CTU dovrà formare un progetto includendo i singoli beni per intero nella porzione del comproprietario titolare della quota maggiore ovvero nella porzione del comproprietario che eventualmente richieda l'attribuzione, indicando la somma che dovrà essere versata a titolo di conguaglio agli altri comproprietari in ragione delle rispettive quote; infine, ove non sia possibile la formazione di un progetto (per esempio per diversa natura e valore degli immobili o numero dei comproprietari) lo evidenzierà nella relazione limitandosi ad indicare il valore delle singole quote di ciascuno e il valore complessivo del compendio nonché i costi dell'eventuale frazionamento indispensabile ad un frazionamento in natura.

1. Incarico

Con ordinanza del 28/03/2022, il Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano ha nominato il sottoscritto CTU, iscritto al n. 5795 sez. A dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Catania, che ha prestato giuramento nell'udienza del 23/05/2022 al fine di rispondere al mandato di cui in oggetto.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile

Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano

Causa Civile n. 456/2017 R.G.

2. Immobili oggetto di divisione

Nella comparsa di costituzione presentata dall'Avv. Giuseppe Scialfa in data 12/07/2017, per la Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a., si chiedeva di procedere alla divisione dei seguenti immobili:

1. Terreno in Gela censito al catasto al foglio 107, part. 110 (ex 14/b)
2. Fabbricato in Gela censito al catasto al foglio 191, part. 337, sub. 9
3. Terreno in Gela censito al catasto al foglio 220, part. 16

3. Operazioni peritali

Il CTU ha effettuato il sopralluogo dei terreni in questione il giorno 08/06/2022 alle ore 16,00. Con lo scrivente, ha partecipato ai rilievi sul fondo in contrada Femmina Morta, il Geom. Gianluca Russello nominato CTP dall'Avv. Filippo Spina per conto della sig.ra

- Nell'allegato n. 1 il verbale delle operazioni peritali.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile

Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano

Causa Civile n. 456/2017 R.G.

**4. Risposte ai quesiti del mandato**

Per maggiore chiarezza di esposizione si ritiene opportuno analizzare singolarmente ciascun immobile oggetto di divisione.

**Terreno in Gela censito al catasto al foglio 107, part. 110 (ex 14/b)**

Proprietari:

- Sig.ra , quota di possesso 1/2;
- Sig.ra . quota di possesso 1/2.



Questo bene sito in contrada Femmina Morta, ha una superficie di ettari (Ha) 2.06.30, confina a sud con la strada statale 115 ad ovest con la part. 113, a nord con altre particelle e per la restante parte con il cavo di irrigazione del Consorzio di Bonifica della piana di Gela. Durante il sopralluogo effettuato il terreno è risultato incolto. È raggiungibile percorrendo la S.S. 115 in direzione Licata e imboccando una strada sterrata posta sulla part. 113, a circa 1.5 Km dal quartiere di Macchitella. La parte del fondo confinante con la part. 113 è di fatto quella più pianeggiante e sembrerebbe anche la più appetibile, in quanto sarebbe l'unica porzione che potrebbe avere accesso diretto dalla S.S. 115. Quindi, dall'eventuale divisione in natura del bene, anche se in termini di valore e non di superficie, scaturirebbe una parte difficilmente rivendibile secondo il CTU. Per queste ragioni si considera più opportuno assegnare l'intero bene a un unico proprietario fra gli aventi diritto.



TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile

Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano

Causa Civile n. 456/2017 R.G.

Il Geom. Vasta aveva stimato questo immobile in lire 82.520.000, che equivalgono a 42.618,02 euro. Per cui la quota pari a $\frac{1}{2}$ ha un valore di 21.309,01 euro.

Proprietario	Quota	Valore Quota (euro)
	1/2	21.309,01
	1/2	21.309,01
Valore immobile		42.618,02

Il progetto di divisione di questo bene consiste nell'assegnare alla sig.ra l'intera particella 110 (ex 14/b) a fronte del pagamento di un conguaglio di euro 21.309,01 (pari al valore di $\frac{1}{2}$) a favore della debitrice comproprietaria e/o della Procedura Esecutiva.

**Fabbricato in Gela censito al catasto al foglio 191, part. 337,
sub. 9**

Proprietari:

- Sig.ra _____, quota di possesso 1/2;
- Sig. _____, quota di possesso 1/2.

Questo bene è un appartamento sito in via Asia n. 4, al quarto piano, costituito da 6 vani. La divisione in natura del bene non è auspicabile, perché i costi necessari per eseguire i lavori per dividere l'appartamento, considerando anche il progetto e le autorizzazioni da chiedere, sarebbero notevoli in rapporto al valore dell'immobile.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile

Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano

Causa Civile n. 456/2017 R.G.

Il Geom. Vasta aveva stimato l'intero bene in lire 105.000.000 che equivalgono a 54.228,00 euro.

Per quanto riguarda la possibilità di assegnare il bene a un unico proprietario, occorre considerare un aspetto fondamentale.

Il sig. , proprietario di questo immobile al 50%, è deceduto il . Agli atti non risulta essere stata presentata alcuna denuncia di successione, l'unica nota di trascrizione presente, riguarda l'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario presentata dalla madre dell'allora figlio minore

Trascrizione redatta il . dal Direttore della Cancelleria della Procura Circondariale di Caltanissetta, Sezione Distaccata di Gela; registrata il . , registro generale . , registro particolare . (vedasi allegato n. 2). Oltre questo documento non è stato trovato nulla né agli atti, né dalle ispezioni ipotecarie fatte dal CTU.

Di conseguenza, con gli elementi disponibili, non è possibile procedere all'assegnazione di questo immobile.

La situazione attuale è la seguente:

Proprietario	Quota	Valore Quota (euro)
	1/2	27.114,00
	1/2	27.114,00
	Valore immobile	54.228,00

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile

Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano

Causa Civile n. 456/2017 R.G.

Terreno in Gela censito al catasto al foglio 220, part. 16

Proprietari:

- Sig. , quota di possesso 1/12;
- Sig.ra , quota di possesso 1/12;
- Sig.ra , quota di possesso 3/12;
- Sig. , quota di possesso 3/12;
- Sig.ra , quota di possesso 4/12.

Il terreno sito in contrada Spinasanta ha una superficie di 10.700 mq e la strada interpoderale, che permetteva di raggiungerlo, non è più praticabile secondo quanto ha potuto constatare il CTU durante il sopralluogo (foto n. 3 allegata).

Anche per questo bene, tra i proprietari risulta il sig. , per cui prima di procedere a qualunque valutazione, si dovrebbe accettare chi ha ereditato le relative quote (3/12 dell'intero).

Dividere questo fondo fra i cinque proprietari, comporterebbe una scomposizione che secondo lo scrivente penalizzerebbe eccessivamente i possessori delle porzioni più piccole, considerando il valore già basso del bene. La soluzione da privilegiare sarebbe quella di assegnare l'immobile a un'unica persona, anche se al momento nessuno dei proprietari "noti" sembra interessato.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile

Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano

Causa Civile n. 456/2017 R.G.

Tenendo conto della stima fatta dal Geom. Vasta, questa particella avrebbe un valore di 5.152,00 euro, per cui la situazione attuale è la seguente:

Proprietario	Quota	Valore Quota (euro)
	1/12	429,33
	1/12	429,33
	3/12	1.288,00
	3/12	1.288,00
	4/12	1.717,34
	Valore immobile	5.152,00

Un altro aspetto da chiarire riguarda i fabbricati rurali. Nell'atto di citazione presentato dall'Avv. Scialfa si chiede di considerarli, ma nello stesso atto, dal punto di vista catastale, viene indicata la sola part. n. 16 del foglio 220.

Nell'atto di pignoramento ci sono altre due particelle (in contrada Spinasanta):

- terreno al foglio 220, part. n.113, dimensione 75 mq;
- terreno al foglio 220, part. n. 114, dimensione 9890 mq.

La part. 113 è di fatto uno dei fabbricati rurali, come risulta dalla visura catastale aggiornata (allegato n. 4).

Ribadendo che entrambe le particelle non sono catastalmente riportate nell'atto di citazione, per completezza d'informazione, nel caso in cui fosse necessario avere un quadro complessivo, che comprenda le tre particelle (n. 16, n. 113, n. 114) al foglio 220, la

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile

Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano

Causa Civile n. 456/2017 R.G.

dimensione totale del compendio sarebbe di 20.665 mq. Il Geom. Vasta arrotondando, aveva stimato il tutto in lire 19.000.000, ovvero 9.812,68 euro. Per cui si avrebbe la seguente suddivisione:

Proprietario	Quota	Valore Quota (euro)
	1/12	817,72
	1/12	817,72
	3/12	2.453,17
	3/12	2.453,17
	4/12	3.270,90
	Valore immobile	9.812,68

L'eventuale frazionamento potrebbe avere un costo di circa 2.500,00 euro.

TRIBUNALE DI GELA

Sezione civile

Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano

Causa Civile n. 456/2017 R.G.

5. Conclusioni

A seguito delle indagini svolte, con gli elementi disponibili, il CTU è riuscito a procedere alla divisione di uno dei tre beni:

Terreno censito al foglio 107, part. 110 (ex 14/b) che viene assegnato per intero alla sig.ra , la quale per venirne in possesso dovrà versare un conguaglio di euro 21.309,01 euro.

Per gli altri due immobili, tra i proprietari risulta il sig. deceduto il Per procedere con il progetto di divisione, è necessario accettare chi ha ereditato le relative quote.

Ritenendo di aver assolto con completezza l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, il sottoscritto deposita la presente relazione di consulenza tecnica (con gli allegati) presso la Cancelleria del Tribunale.

Gela, 16 luglio 2022

**Elenco allegati:**

1. Verbale delle operazioni peritali
2. Trascrizione accettazione eredità
3. Documentazione fotografica
4. Visura catastale
5. Documentazione spese CTU