TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE CIVILE - PROCEDIMENTO R.G. n° 2873/2022

G.E. DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA

OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ATTORI:

RAPPRESENTATE E DIFESE DALL'AVV.TO

CONVENUTI:

RAPPRESENTATI E DIFESI DALL'AVV.TO

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

INDICE

Premessa 3

Oggetto della controversia 4

Operazioni peritali 7

Stato di possesso del bene 8

Destinazione urbanistica, formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni 10

Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene 12

Valutazione estimativa del bene 12

Parere sulla comoda divisibilità del bene 16

Progetto di divisione 16

Tentativo di conciliazione fra le parti 18

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

Premessa

Giusto provvedimento di nomina del 16 ottobre 2023 del Giudice Dottore Gilberto Orazio Rapisarda, con successiva accettazione in data 20 ottobre 2023, è stato conferito l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio alla sottoscritta Dottoressa Agronomo Federica Pagano, iscritta al numero 510 Sezione A del Registro di Anzianità dell'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Ragusa, e iscritta al numero 379 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ragusa categoria Agricola, con indirizzo di Posta Elettronica Certificata f.pagano@conafpec.it.

Come stabilito con provvedimento *ex* art. 127 *ter*, comma 3, c.p.c. a seguito di deposito di note scritte in sostituzione dell'udienza, rilevata la necessità di disporre consulenza tecnica d'ufficio, letti gli atti depositati, ed esaminata la documentazione prodotta, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio espone quanto segue, in risposta ai quesiti formulati dal Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda:

- verificare i titoli di provenienza degli immobili, le iscrizioni e trascrizioni contro il soggetto che ha trasferito gli stessi alle parti, le iscrizioni e trascrizioni contro le parti in causa, dalla data di acquisto sino ad oggi al fine di costruirne la storia quantomeno del ventennio accertando se sussista o meno continuità delle trascrizioni a favore degli odierni comproprietari;

- acquisire la documentazione attestante la conformità urbanistica di eventuali fabbricati presenti sui terreni in questione e in particolare:

a) licenza o concessione edilizia ed eventuali varianti,

b) autorizzazione di abitabilità ed agibilità,

c) attestazione di conformità degli immobili al progetto approvato,

d) eventuale condono edilizio, esistenza o meno di vincoli o cause ostative al rilascio della concessione in sanatoria ai sensi degli artt. 32 e 33 della L. n° 47/85, parere delle autorità preposte alla tutela dei vincoli;

- procedere alla stima dei beni in comunione;

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

- precisare se i beni in comunione per i quali sia stato introdotto il presente giudizio di divisione siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti alle quote dei comproprietari anche eventualmente provvedendo a determinare i conguagli dovuti, accertando se sia possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesse da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, non richiedenti opere complesse e di notevole costo, e per le quali non vi sia un sensibile deprezzamento del loro valore rispetto al valore dell'intero, indicando i costi di frazionamento catastale e materiale a carico di ciascun comproprietario;

- predisporre in caso positivo un progetto di divisione ovvero determinare il valore dell'intero ai fini della eventuale vendita dei beni in comproprietà;

- tentare in ogni caso la conciliazione fra le parti.

Ciò premesso, con detto con provvedimento *ex* art. 127 *ter*, comma 3, c.p.c. a seguito di deposito di note scritte in sostituzione dell'udienza del 16 ottobre 2023, il Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda assegna al sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio il termine di giorni novanta per la redazione di apposita relazione scritta, da trasmettersi a mezzo PEC in favore dei difensori delle parti costituite, assegna a dette parti il termine di giorni trenta dalla ricezione della relazione per trasmettere al sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, sempre a mezzo PEC, le propria osservazioni sulla relazione, nonché ulteriore temine di giorni trenta al sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio per depositare telematicamente (nonché copia analogica di cortesia) in formato pdf (nativo digitale) e, giurare (art. 193 c.p.c. e 19 disp. Att.), la propria relazione, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una sintetica valutazione sulle stesse da parte del consulente.

Oggetto della controversia

La controversia si identifica nella divisione di immobili caduti in successione, difatti dalla documentazione in atti, nonché dalla verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, si evince che Parte Attrice e Parte Convenuta sono

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

comproprietari di alcuni immobili siti in Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particelle 101 – 254 – 1129 – 1130 – 1134 – 1137 – 1138 – 1139 – 1140 – 1643, nonché in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27, meglio identificati come segue:

N.C.T. Comune di Modica						
Foglio	Particella	Classe	Superficie	Qualità	Reddito	
					Dominicale	Agrario
46	101	1	6 m²	incolto produttivo	€ 0,01	€ 0,01
46	254	1	105 m²	chiusa	€ 0,92	€ 0,27
46	1129	1	672 m²	chiusa	€ 5,90	€ 1,74
46	1130	1	128 m²	chiusa	€ 1,12	€ 0,33
46	1134	1	206 m²	chiusa	€ 1,81	€ 0,53
46	1137	1	797 m²	chiusa	€ 7,00	€ 2,06
46	1138	1	13 m²	chiusa	€ 0,11	€ 0,03
46	1139	1	2.105 m²	chiusa	€ 18,48	€ 5,44
46	1140	1	235 m²	chiusa	€ 2,06	€ 0,61
46	1643	1	1.073 m²	chiusa	€ 9,42	€ 2,77
98	22	1	30 m²	incolto produttivo	€ 0,01	€ 0,01
98	23	2	6.610 m²	pascolo	€ 6,14	€ 1,71
98	27	3	2.160 m²	orto irriguo	€ 74,63	€ 18,96

Superficie complessiva 14.140 m²

Gli immobili siti in Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censiti al Nuovo Catasto

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

Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particelle 254 – 1129 – 1130 – 1134 – 1137 – 1138 – 1139 – 1140 – 1643, nonché in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27, risultano intestati come segue:

- proprietà di ;
- proprietà di ;
- proprietà di ;
- proprietà di ;
- proprietà di ;

La particella sita in Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censita al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particella 101, invece, risulta intestata come segue:

- proprietà di ;
- proprietà di ;
- proprietà di ;
- proprietà di ;

Tuttavia, nonostante l'errata intestazione castale, dalle verifiche ipocatastali effettuate, anche la particella sita in Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censita al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particella 101, risulta appartenere in proprietà a , a , a , a .

Tra le particelle riscontrate nella documentazione in atti, si osserva che la particella sita in Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censita al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particella 971, in ragione di quanto verificato presso l'Agenzia delle Entrate

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

Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risulta più appartenere alle Parti a far data dal 05 febbraio 1992, come meglio specificato in seguito.

Operazioni peritali

In data 23 novembre 2023 alle ore 10:30, come comunicato preliminarmente alle Parti a mezzo PEC in data 13 novembre 2023, è stato eseguito l'accesso presso gli immobili oggetto della controversia in epigrafe, siti in Modica nella Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e nella Contrada San Francesco, dando pertanto inizio alle operazioni peritali (cfr. allegato A – I Verbale). Sospese a causa delle condizioni meteo avverse e come da comunicazione per le vie brevi con le Parti, le necessarie indagini e gli opportuni rilievi metrici e fotografici, sono stati rinviati in data 25 marzo 2024 alle ore 09:00.

Gli immobili siti in Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particelle 101 – 254 – 1129 – 1130 – 1134 – 1137 – 1138 – 1139 – 1140 – 1643, hanno una superficie catastale complessiva pari a ettari 0.53.40. Tra queste, le particelle 101 – 254 – 971 – 1129 – 1137 – 1139 – 1643, aventi una superficie catastale pari a ettari 0.47.58, si identificano come superfici agricole incolte e con alberi sparsi, anch'essi privi di cure colturali. Invece le particelle 1130 – 1134 – 1138 e 1140, aventi complessivamente una superficie catastale pari a ettari 0.05.82, evidentemente frazionate ed espropriate per la realizzazione dell'ampliamento della carreggiata della Via Catagirasi. Pertanto, considerato che dette superfici sono difatti porzioni della sede stradale e che tuttavia catastalmente risultano ancora intestate alle Parti, si evince che l'esproprio e la conseguente voltura non sono stati opportunamente/correttamente trascritti dalla competente amministrazione comunale.

Gli immobili siti in Modica in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27, hanno una superficie catastale complessiva pari a ettari 0.88.00. Queste superfici si identificano come pascoli arborati in pendenza.

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

Stato di possesso del bene

I terreni siti in Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particelle 101 – 254 – 1129 – 1130 – 1134 – 1137 – 1138 – 1139 – 1140 – 1643, nonché in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27, in base alle verifiche dei titoli di provenienza degli immobili, le iscrizioni e trascrizioni contro il soggetto che ha trasferito gli stessi alle parti, le iscrizioni e trascrizioni contro le parti in causa, risultano appartenere in proprietà a , a , a , a , in virtù dei titoli seguenti:

- ✓ denuncia di successione del 19 ottobre 1974 repertorio n° 428/223, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 28 dicembre 1974 ai nn. 12883/13859, a favore di di piena proprietà, a favore di di piena proprietà, contro la quota di $^{1}/_{1}$ di piena proprietà da potere di ;
- ✓ denuncia di successione del 28 febbraio 1981 repertorio n° 372/229, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 04 marzo 1981 ai nn. 2967/3247, in virtù del testamento olografico del 11 settembre 1976 con verbale del 18 giugno 1980 del Notaio Emilio Emmolo in Scicli, registrato in data 24 giugno 1980 al n° 2545, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 10 luglio 1980 ai nn. 8462/9272, a favore di di piena proprietà, a favore di di piena proprietà, a favore di per la quota di di piena proprietà, a favore di di piena proprietà, contro ;
- ✓ denuncia di successione del 27 febbraio 1995 repertorio n° 356/243, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 09 ottobre 1995

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

ai nn. 8969/11306, a favore di di piena proprietà, a favore di di piena proprietà, ;

- ✓ denuncia di successione del 07 marzo 1997 repertorio n° 189/246, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 09 novembre 1999 ai nn. 12819/16323, a favore di di piena proprietà, a favore di di piena proprietà, contro .

Sempre in base alle verifiche dei titoli di provenienza degli immobili, le iscrizioni e trascrizioni contro il soggetto che ha trasferito gli stessi alle parti, le iscrizioni e trascrizioni contro le Parti in causa, come premesso nella descrizione degli immobili oggetto di controversia, la particella sita in Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censita al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particella 971, non risulta più appartenere alle Parti a far data dal 05 febbraio 1992. Esattamente, questa particella, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta ceduta dalla Parti in causa in virtù del titolo seguente:

- ✓ atto di vendita del 05 febbraio 1992 repertorio n° 33155 a rogito Notaio Terranova Giuseppe in Modica, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 25 febbraio 1992 ai nn. 2852/3412, a favore di per la quota di $^{1}/_{2}$ di piena proprietà, a favore di $_{1}$ di piena proprietà, contro la quota di $^{1}/_{5}$ di piena proprietà da potere di , contro la quota di $^{1}/_{5}$ di piena proprietà da potere di , contro la quota di $^{1}/_{5}$ di piena proprietà da potere di , contro la quota di $^{1}/_{5}$ di piena proprietà da potere di , contro la quota di $^{1}/_{5}$ di piena proprietà da potere di .

In occasione degli accessi del 23 novembre 2023 e del 25 marzo 2024, è stato accertato che i

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

terreni siti in Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particelle 101 – 254 – 1129 – 1130 – 1134 – 1137 – 1138 – 1139 – 1140 – 1643, si identificano come superfici agricole incolte e con alberi sparsi, anch'essi privi di cure colturali, mentre i terreni siti in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27, si identificano come pascoli arborati in pendenza.

Destinazione urbanistica, formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni

Sotto il profilo urbanistico, dalla consultazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Modica, si evince che i terreni siti in Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particelle 101 – 254 – 1129 – 1130 – 1134 – 1137 – 1138 – 1139 – 1140 – 1643, ricadono in Zona Territoriale Omogena E3 (ex Sp) secondo il vigente P.R.G. del Comune di Modica che, giusto art. 54/bis delle Norme Tecniche di Attuazione, rappresenta le zone di "Verde agricolo costituite da zone disattese dal D.D.G. n° 214/2017 e destinate a zone agricole dallo stesso decreto". I terreni siti in Modica in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27, analogamente, ricadono in Zona Territoriale Omogena E3 (ex F1) secondo il vigente P.R.G. del Comune di Modica che, giusto art. 54/bis delle Norme Tecniche di Attuazione, rappresenta le zone di "Verde agricolo costituite da zone disattese dal D.D.G. n° 214/2017 e destinate a zone agricole dallo stesso decreto".

Si tratta di zone destinate agricole dal decreto di approvazione del P.R.G. del Comune di Modica (D.D.G. n° 214 del 22 dicembre 2017), contenenti tutte le zone disattese dal medesimo decreto (zone B2, B3, C, ecc.). Le aree sono classificate zona "E di verde agricolo" nelle quali dovrà osservarsi quanto disposto dalla Legge Regionale n° 71 del 27 dicembre 1978, pertanto con un indice di fabbricabilità per l'edilizia residenziale pari a 0,03 m^3/m^2 e per gli interventi produttivi volti ad utilizzare le risorse naturali

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

si dovranno osservare i limiti di cui all'art. 22 della citata Legge Regionale n° 71 del 27 dicembre 1978, così come modificato dalla Legge Regionale n° 17 del 31 maggio 1994 e ss.mm.ii.. Per queste zone (E3) è previsto un intervento minimo di m^2 10.000.

Dalla consultazione del WebGis del Sistema Informativo Forestale (S.I.F.) della Regione Siciliana, i terreni siti in Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particelle 101 – 254 – 1129 – 1130 – 1134 – 1137 – 1138 – 1139 – 1140 – 1643, non ricadono all'interno della zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267 del 30 Dicembre 1923 e regolamentato con R.D.L. n° 1126 del 16 Maggio 1926. I terreni siti in Modica in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27, invece, ricadono all'interno della zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267 del 30 Dicembre 1923 e regolamentato con R.D.L. n° 1126 del 16 Maggio 1926. I terreni siti in Modica in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27, inoltre, ricadono all'interno del perimetro del vincolo di Bosco ai sensi dell'art. 2 del Decreto Legislativo n° 227 del 18 maggio 2001 a ss.mm.ii.

All'interno del Piano Stralcio di Bacino per Assetto Idrogeologico (P.A.I.) per aspetti geomorfologici, i terreni siti in Modica in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27, ricadono all'interno del Bacino Montano che rientra nell'Area Territoriale del Bacino Idrografico di Scicli e bacini minori fra Irmino e Scicli, con codice bacino R 19 083, specificatamente individuato con l'Area Territoriale tra il Bacino Idrografico del Fiume Irminio e del Torrente di Modica e il Bacino Idrografico del Torrente di Modica.

Esaminata la tavola n° 4 "Regime Normativo" del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa (Ambiti 15, 16 e 17) e le relative Norme di Attuazione, si evince che i terreni siti in Modica in Contrada

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

Carrubella (Via Gatagirasi) e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particelle 101 – 254 – 1129 – 1130 – 1134 – 1137 – 1138 – 1139 – 1140 – 1643, ricadono all'interno del Paesaggio locale 7 "Altipiano Ibleo", in area non sottoposta a livelli di tutela. I terreni siti in Modica in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27, invece, ricadono all'interno del Paesaggio locale 7 "Altipiano Ibleo" sottopaesaggio denominato *7n. Paesaggio delle aree boscate e vegetazione assimilata*, in area sottoposta al livello di tutela 3.

I terreni siti in Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particelle 254 – 1129 – 1130 – 1134 – 1137 – 1138 – 1139 – 1140 – 1643, nonché in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27, in ragione di quanto verificato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano gravati da garanzie reali o da vincoli derivanti da pignoramento.

Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene

Dall'accertamento dello stato dei luoghi, anche in raffronto con le mappe catastali in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, è stato verificato che gli immobili siti in Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particelle 254 – 1129 – 1130 – 1134 – 1137 – 1138 – 1139 – 1140 – 1643, nonché in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27, si identificano come superfici agricole incolte e pascoli arborati in pendenza, riscontrando l'assenza di qualsiasi fabbricato entrostante.

Valutazione estimativa del bene

Come anzidetto, dall'accertamento dello stato dei luoghi, è stato accertato che i terreni siti in

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

Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particelle 101 – 254 – 1129 – 1130 – 1134 – 1137 – 1138 – 1139 – 1140 – 1643, si identificano come superfici agricole incolte e con alberi sparsi, anch'essi privi di cure colturali, mentre i terreni siti in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27, si identificano come pascoli arborati in pendenza.

Tra queste particelle, si identificano le particelle 1130 – 1134 – 1138 e 1140, aventi complessivamente una superficie catastale pari a ettari 0.05.82, evidentemente frazionate ed espropriate per la realizzazione dell'ampliamento della carreggiata della Via Catagirasi. Pertanto, considerato che dette superfici sono difatti porzioni della sede stradale e che tuttavia catastalmente risultano ancora intestate alle Parti, si evince che l'esproprio e la conseguente voltura non sono stati opportunamente e/o correttamente formalizzati o trascritti dalla competente amministrazione comunale. Risultando sede stradale, quindi suolo pubblico, si ritiene che le superfici identificate al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particelle 1130 – 1134 – 1138 e 1140, siano da escludere, in termini puramente economici, dal progetto di divisione.

Dal punto di vista agronomico, in riferimento ai terreni siti in Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particelle 101 – 254 – 1129 – 1137 – 1139 – 1643, premesse le necessarie operazioni di messa in coltura dei terreni e delle potature di riforma degli alberi presenti, questi posso esprimere una sufficiente capacità produttiva, limitata soltanto dalla disponibilità irrigua, difatti assente. Per i terreni siti in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27, invece, si evince la totale assenza di qualsiasi potenzialità produttiva, in ragione della mancata possibilità di realizzare qualsiasi intervento di trasformazione e/o miglioramento del fondo, a causa degli anzidetti vincoli gravanti, i quali escludono categoricamente interventi di estirpazione degli esemplari arborei presenti, interventi di movimento terra, spianamenti, etc..

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

Metodo di stima – Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, tra i metodi di stima più usati e noti, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico-comparativo che tiene conto del valore dell'immobile nel rapporto domanda-offerta locale di beni con caratteristiche similari a quelli in esame, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, paragonando l'immobile in esame ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte ritenute necessarie per l'uniformità di giudizio. Dette indagini, specificatamente, sono state condotte confrontando gli immobili secondo i parametri raggruppati nelle seguenti categorie:

- ✓ *caratteristiche di posizione del terreno* (esposizione prevalente dell'immobile, configurazione plano-altimetrica e geologia del terreno);
- ✓ *caratteristiche intrinseche del terreno* (consistenza complessiva, destinazione urbanistica e potenzialità edificatorie, vincoli e oneri);
- ✓ *caratteristiche di localizzazione* (ubicazione del terreno rispetto alle principali vie d'accesso);
- ✓ *caratteristiche di posizione* (esposizione prevalente, configurazione plano-altimetrica, litologia e geomorfologia);
- ✓ *caratteristiche intrinseche* (caratteristiche pedologiche, potenzialità irrigua, consistenza complessiva, destinazione urbanistica e potenzialità edificatorie, vincoli e oneri).

Il riferimento al valore unitario degli immobili con caratteristiche similari, secondo i parametri sopradescritti, si è tenuto conto del particolare momento del mercato immobiliare e del periodo considerato. Il parametro tecnico, utilizzato come elemento di confronto tra i beni simili e l'immobile in oggetto con il metodo uniparametrico uniequazionale, è il parametro fisico "unità di misura della superficie" espresso in ettari, secondo la seguente equazione:

$$\mathbf{Vf : Sf = \sum Vf : \sum Sf}$$

dove: Vf = valore dell'immobile oggetto di valutazione;

Sf = superficie dell'immobile in oggetto;

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

∑ Vf = sommatoria dei valori noti e correnti di immobili simili della zona;

∑ Sf = sommatoria delle superfici degli immobili di cui al precedente punto.

Il valore incognito Vf, dallo sviluppo dell'equazione, sarà

Vf = Sf x (∑ Vf / ∑ Sf)

in cui il termine (∑ Vf / ∑ Sf), da quanto premesso, corrisponde ai prezzi medi noti di beni simili della zona, per localizzazione, posizione, tipologia, etc., che sono stati oggetto di compravendita e proporzionalmente comparati, riferiti all'unità di misura (coefficiente parametrico).

Valore commerciale – Da indagini eseguite su beni ubicati urbanisticamente in Zona Territoriale Omogena E3 (ex Sp) secondo il vigente P.R.G. del Comune di Modica, nella medesima Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e con caratteristiche simili al bene in oggetto, in considerazione della consistenza del fondo, caratteristiche pedoclimatiche e destinazione colturale, il valore unitario medio riferito all'ettaro è pari a € 10.000,00. Relativamente ai valori desunti dalle ricerche effettuate su beni ubicati urbanisticamente in Zona Territoriale Omogena E3 (ex F1) secondo il vigente P.R.G. del Comune di Modica, nella medesima Contrada San Francesco e con caratteristiche simili al bene in oggetto, in considerazione della consistenza del fondo, caratteristiche pedoclimatiche e destinazione colturale, il valore unitario medio riferito all'ettaro è pari a € 5.000,00.

Per i terreni siti in Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particelle 101 – 254 – 1129 – 1137 – 1139 – 1643, nonché i terreni siti in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27, il valore è così determinato:

superficie seminativi arborati x valore unitario = ettari 0.47.58 x €/ettaro 10.000,00 = € 4.758,00

superficie pascoli arborati x valore unitario = ettari 0.88.00 x €/ettaro 5.000,00 = € 4.400,00

Per l'intero compendio immobiliare sito in Modica nelle Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e San Francesco, come sopra meglio descritto e identificato, il valore commerciale complessivo risulta pari

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

a **€ 9.158,00** (euro novemilacentocinquantaotto/00).

Parere sulla comoda divisibilità del bene

L'intero compendio immobiliare, in base alle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta appartenere in proprietà a , a , a a „ a a „ a ,. In ragione di ciò si evince che Parte Attrice e Parte Convenuta sono comproprietarie in ragione del 50% ciascuna, pertanto l'intero compendio immobiliare può essere oggetto di divisione in due porzioni.

Considerato che i beni in comunione, per i quali è stato introdotto il presente giudizio di divisione, si identificano come superfici agricole, questi risultano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti alle quote dei comproprietari e, qualora necessario, sarà possibile provvedere a determinare eventuali costi di frazionamento e/o i conguagli dovuti.

Progetto di divisione

In ragione delle quote dei comproprietari, come richiesto dal G.I. si procede alla formazione in concreto due porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento e per le quali non vi sia un sensibile deprezzamento del loro valore rispetto al valore dell'intero.

Considerato l'intero compendio immobiliare e la sua composizione, appare ragionevole identificare i due lotti come segue:

Lotto A - i terreni siti in Modica in Contrada Carrubella (Via Gatagirasi) e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particelle 101 – 254 – 1129 – 1130 – 1134 – 1137 – 1138 – 1139 – 1140 – 1643, aventi una superficie catastale complessiva pari a ettari 0.53.40 ma con una effettiva superficie catastale commerciale pari a ettari 0.47.58;

Lotto B - i terreni siti in Modica in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27, aventi una superficie

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

catastale complessiva pari a ettari 0.88.00.

La scelta legata alla ragionevole identificazione dei due lotti sopra descritti, è legata alla necessaria formazione di due porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, senza ricorre a procedure di frazionamento catastale, servitù, pesi o limitazioni di alcun genere. Tutto ciò, compreso l'assenza di costi ulteriori, a vantaggio di ciascun comproprietario.

Accertata la possibilità di formare in concreto i due lotti sopra descritti, in considerazione del valore commerciale precedentemente determinato per l'intero compendio immobiliare, il valore commerciale dei due lotti risulta come segue:

Lotto A: superficie seminativi arborati x valore unitario = ettari 0.47.58 x €/ettaro 10.000,00 = € 4.758,00

Lotto B: superficie pascoli arborati x valore unitario = ettari 0.88.00 x €/ettaro 5.000,00 = € 4.400,00

Per maggiore comodità di lettura, si riassume con i seguenti prospetti sintetici delle valutazioni:

Lotto	Descrizione	Identificativo catastale	Superficie catastale commerciale	Valore commerciale del Lotto
A	Terreni in Modica Contrada Carrubella (Via Gatagirasi)	Foglio 46 particelle 101, 254, 1129, 1130, 1134, 1137, 1138, 1139, 1140, 1643	ettari 0.47.58	€ 4.758,00
B	Terreni in Modica Contrada San Francesco	Foglio 98 particelle 22, 23, 27	ettari 0.88.00	€ 4.400,00

Al fine di compensare l'ineguaglianza in natura delle due porzioni individuate, corrispondente a € 358,00, il conguaglio in denaro a favore del Lotto B risulta pari a € 179,00, pertanto:

Lotto	Descrizione	Identificativo catastale	Valore commerciale del Lotto	Conguaglio in denaro	Valore complessivo
A	Terreni in Modica Contrada Carrubella (Via Gatagirasi)	Foglio 46 particelle 101, 254, 1129, 1130, 1134, 1137, 1138, 1139, 1140, 1643	€ 4.758,00	– € 179,00	€ 4.579,00

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

B	Terreni in Modica Contrada San Francesco	Foglio 98 particelle 22, 23, 27	€ 4.400,00	+ € 179,00	€ 4.579,00

Tentativo di conciliazione fra le parti

Così come espressamente richiesto dal G.I., la sottoscritta ha richiesto un incontro con le Parti, al fine di tentare la conciliazione tra le parti e trovare un accordo comune. A tal fine, in data 25 marzo 2024, come da intese per le vie brevi, la sottoscritta ha incontrato i Consulenti Tecnici di Parte, esponendo la possibilità di un accordo comune tra le Parti, anche attraverso una concordata divisione in natura dei beni in comunione e manifestando ampia disponibilità a ricevere e valutare eventuali proposte dalle Parti. In seguito a detto incontro, non sono pervenute richieste e/o proposte specifiche dalle Parti.

Successivamente, in data 28 maggio 2024, a mezzo PEC, la sottoscritta ha provveduto a chiedere ulteriore conferma sulla possibilità di un accordo comune tra le parti e/o eventuali proposte fattive di sulla predisposizione del progetto di divisione, ivi compresi eventuali desiderata di ciascuna Parte. Soltanto Parte Attrice ha dato riscontro con la trasmissione di brevi note trasmesse dall'Avv. a , . Riassumendo quanto riportato in detta nota, Parte Attrice si oppone all'estrazione a sorte e qualora non assegnataria del terreno confinate con la proprietà della Sig.ra a , (immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particella 102 sub 1) esigendo di godere di una servitù attiva di passaggio, pedonale e con automezzi, attraverso la particella identificata al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 46 particella 1137. Secondo quanto riportato nella medesima nota, Parte Attrice non si opporrebbe all'assegnazione a Parte Convenuta dei terreni siti in Contrada San Francesco e censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 98 particelle 22 – 23 – 27, rendendosi disponibile ad integrare eventuali differenze di valore.

Pertanto, in seguito all'incontro svoltosi in data 25 marzo 2024 con i Consulenti Tecnici di Parte, nonché alla successiva richiesta trasmessa in data 28 maggio 2024 a mezzo PEC alle Parti, non è stato

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

possibile raggiungere un accordo condiviso tra le Parti.

Tanto si è ritenuto di precisare.

Si allegano alla presente:

- ✓ Allegato A – Verbali di accesso sui luoghi;
- ✓ Allegato B – Visure Storiche;
- ✓ Allegato C – Stralcio catastale elaborato sulla piattaforma Stimatrix forMaps (con evidenza delle particelle del compendio immobiliare);
- ✓ Allegato D – Titoli di provenienza.

Ragusa, 11 dicembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dottoressa Agronomo FEDERICA PAGANO

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