



24/2/2016

Studio tecnico
Dott. Ing. LINA AMMATUNA
C.so UMBERTO I, n°8/L
Tel. 0932/948555
97015 - MODICA - (RG)



TRIBUNALE DI RAGUSA



Causa n.4724/2016

G.I. Dott.ssa R. Scollo



contro



RELAZIONE DI CONSULENZA



1

Firmato Da: AMMATUNA LINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ae9e0d33c7c5ed15b5d8c8f6bde6cd3



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA CAUSA
N.4724/2016 PROMOSSA DALL'AVV. MARIA GIUSEPPINA DI
BLASI QUALE CURATORE DELL'EREDITÀ DELLA SIG.RA
CANDIANO NUNZIATA,
CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con ordinanza del 26/07/2022 il G.I. del Tribunale di Ragusa, Dott.ssa
Rosanna Scollo, dava incarico alla sottoscritta C.T.U. Ing. Lina Ammatuna di
Modica, di redigere consulenza tecnica d'ufficio nella causa in oggetto dandole
mandato di predisporre lo scioglimento della comunione dei beni dell'eredità

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

giacente di _____, assegnando a ciascuno dei comproprietari una quota pari alla quota di diritto previo accertamento della comoda divisibilità degli immobili e con la previsione di eventuali conguagli in denaro.

Dopo aver studiato gli atti di causa ed aver effettuato i necessari sopralluoghi, come da allegato verbale, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a redigere la presente relazione che, per comodità di consultazione, viene suddivisa in capitoli.

- 1 – Premessa
- 2 – Individuazione dei beni caduti in successione
- 3 – Descrizione degli immobili
- 4 – Stima della massa ereditaria e assegnazione delle quote

1. – PREMESSA

2. – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CADUTI IN SUCCESSIONE.

I beni immobili ricadenti nell'eredità giacente di Candiano Nunziata costituiscono un fondo agricolo sito in c.da Fondo Barone Pozzo Gerbe tenere di Vittoria e sono, catastalmente, così individuati:

Foglio 157 Particelle:

1- 88 uliveto Ha.01.03.70

in Ditta:

2- 89 pascolo Ha.00.51.30

in Ditta:

3- 105 fabbricato diruto mq.54,00

in Ditta:

4- 106 vigneto Ha.00.36.90

in Ditta:

5- 107 pascolo Ha.00.11.00

in Ditta:

6- 108 vigneto Ha.00.10.60

in Ditta:

7- 124 seminativo Ha.00.09.90

in Ditta:

Particelle che ricadono in proprietà alla de cuius in ragione di ¼

8- 90 pascolo Ha.00.20.21

in Ditta:

9- 223 seminativo Ha.00.08.65

in Ditta:

10-225 seminativo Ha.00.14.73

in Ditta:

Particelle che ricadono in proprietà alla de cuius, quale livellaria, in ragione di $\frac{1}{4}$

11-221 pascolo Ha.00.03.20

in Ditta:

12-209 vigneto Ha.00.00.36

in Ditta:

13-211 vigneto Ha.00.00.36

in Ditta:

Particelle che ricadono in proprietà alla de cuius in ragione di $\frac{1}{5}$

14-232 pascolo Ha.00.14.40

in Ditta:

15-233 pascolo Ha.00.07.40

in Ditta:

16-219 pascolo Ha.00.03.70

in Ditta:

17-227 pascolo Ha.00.08.34

in Ditta:

Particelle che ricadono in proprietà alla de cuius in ragione di 1/4

L'eredità giacente di Candiano Nunziata, di cui meglio si dettaglierà in seguito, è perciò costituita dal fondo rustico sopra individuato della complessiva estensione di Ha.03.00.83 oltre il fabbricato diruto di mq.54,00, in ragione di ¼ nonché del frustolo di terreno individuato alle particelle 221,209 e 211 per un'estensione di Ha.00.03.92 di cui risulta proprietaria per 1/5.

3- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

La massa ereditaria sopra individuata è costituita da un fondo agricolo ubicato in c.da Fondo Barone Pozzo Gerbe, tenere di Vittoria, cui si accede da una stradella secondaria che si diparte dalla provinciale Vittoria – Scoglitti.

Si tratta di un fondo a vocazione serricola ma con una parte degradante in notevole pendenza verso il fondovalle, non coltivabile e adibita e classificata quale pascolo e ricadente nell'area vincolata a riserva naturale.



Il fondo, a causa di pregressi frazionamenti e divisioni è, di fatto, costituito da due parti separate da altra proprietà e all'interno della zona più a sud è ubicato il fabbricato diruto di cui alla particella 105.

Il fondo si presentava, al momento del sopralluogo, in abbandono, privo di coltivazioni e con difficile accesso alla parte più a valle.

4- INDIVIDUAZIONE E STIMA DELLA MASSA EREDITARIA CON QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DELLE QUOTE.

(valore degli immobili alla data di apertura della successione – 13/04/2008)

Come già descritto gli immobili oggetto della presente causa costituiscono un fondo agricolo suddiviso in piccole particelle catastali derivanti da precedenti frazionamenti per atti di compravendita ed oggi in comproprietà tra vari soggetti e per quote differenti.

Trattandosi, come sopra descritto, di un fondo rustico in parte a vocazione serricola e in stato di abbandono, così come il fabbricato rurale quasi totalmente diruto, e tenendo conto delle caratteristiche, della qualità del fondo, della sua ubicazione e accessibilità, si ritiene che il valore per metro quadro di superficie possa essere stimato in ragione di:

€5,00/mq per la parte coltivabile a vocazione serricola

€1,50/mq per la parte non coltivabile e vincolata

€100,00/mq per il fabbricato rurale

Si esplicita di seguito uno schema delle proprietà con riferimento alle particelle catastali e se ne stima il valore.

Particelle:	88	mq.10.370	coltivabile
	90	per mq. 480	coltivabile
	106	per mq. 700	coltivabile
	124	mq. 990	coltivabile
	223	mq. 865	coltivabile
	225	<u>mq. 1.473</u>	coltivabile
	Sommano	mq.14.878	

Per un valore di: $\text{mq.14.878} \times \text{€.5,00/mq} = \text{€.74.390,00}$

La superficie sopra individuata è di proprietà di:

da cui:

valore della quota di Candiano Nunziata	$1/4 \times \text{€.74.390,00} =$	€.18.597,50
valore della quota di Caggia Rosario	$1/4 \times \text{€.74.390,00} =$	€.18.597,50
valore della quota di Caggia Pietro	$1/2 \times \text{€.74.390,00} =$	€.37.195,00

Particelle:	89	mq. 5.130	non coltivabile
	90	per mq. 1.541	non coltivabile
	106	mq. 2.990	non coltivabile
	107	mq. 1.100	non coltivabile

ASTE
GIUDIZIARIE®

108 mq. 1.060

non coltivabile

227 mq. 834

non coltivabile

Sommano mq.12.655

105 mq. 54

fabbr. rurale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per un valore di: mq.12.655 x €1,50/mq = €18.982,50

mq.54 x €100,00/mq = €5.400,00

per un totale di €24.382,50

La superficie sopra individuata è di proprietà di:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

da cui:

ASTE
GIUDIZIARIE®

valore della quota di C

$1/4 \times €24.382,50 = €6.095,62$

valore della quota di (

$1/4 \times €24.382,50 = €6.095,62$

valore della quota di

$1/2 \times €24.382,50 = €12.191,25$

Particelle:

ASTE
GIUDIZIARIE®

209 mq. 36

frustolo adibito a stradella

211 mq. 36

frustolo adibito a stradella

Sommano mq. 72

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per un valore di: mq.72 x €1,50/mq = €108,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

La superficie sopra individuata è di proprietà di:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ca

Occorre qui specificare che con atto ... Giovanni

al Sig. Salsetta Giuseppe le particelle di loro proprietà facenti parte del fondo in oggetto, da cui:

valore	1/5x €.108,00 =	€.21,60
valore	pe 3/5x €.108,00 =	€.64,80

Particelle:	219	mq. 370	non coltivabile
	232	per mq. 1.440	non coltivabile
	233	<u>mq. 740</u>	non coltivabile
	Sommano	mq.2.550	

Per un valore di: mq.2.550 x €.1,50/mq = €.3.825,00

La superficie sopra individuata è di proprietà di:



da cui:

valore della quota di $2/8x \text{ €}3.825,00 = \text{€} 956,25$

valore della quota di $2/8x \text{ €}3.825,00 = \text{€} 956,25$

valore della quota di $4/8x \text{ €}3.825,00 = \text{€}1.912,50$

Particelle: 221 mq. 320 non coltivabile

Per un valore di: $\text{mq}.320 \times \text{€}1,50/\text{mq} = \text{€}480,00$

La superficie sopra individuata è di proprietà di:

(atto del 01/08/1989 in Notaio Valentini)

(atto del 01/08/1989 in Notaio Valentini)

(atto del 01/08/1989 in Notaio Valentini)

(atto del 01/08/1989 in Notaio Valentini)

(atto del 01/08/1989 in Notaio Valentini)

da cui:

valore della quota di $2/10x \text{ €}480,00 = \text{€} 96,00$

valore della quota di $2/10x \text{ €}480,00 = \text{€} 96,00$

valore della quota di $4/10x \text{ €}480,00 = \text{€}192,00$

valore della quota di $2/10x \text{ €}480,00 = \text{€} 96,00$

Da quanto sopra si determina:

Valore complessivo del fondo agricolo **€103.185,50**

Quota spettante a [redacted]	€. 25.766,97
Quota spettante a [redacted]	€. 25.766,97
Quota spettante a [redacted]	€. 49.386,25
Quota spettante a [redacted]	€. 2.169,30
Quota spettante a [redacted]	€. 96,00
	€.103.185,50

Calcolate le quote spettanti a ciascuno degli intestatari la sottoscritta ha proceduto a verificare la possibilità di assegnare a ognuno una parte del complesso immobiliare procedendo ad una eventuale divisione.

Considerato che il fondo agricolo di che trattasi è di proprietà della decuius per circa 1/4 del suo valore complessivo, che detto fondo risulta già alquanto frammentato e che una parte di esso è poco sfruttabile per le sue caratteristiche intrinseche oltre che per la presenza del vincolo di riserva naturale che ne limita l'uso e la trasformazione, la sottoscritta ritiene che l'assegnazione di quote corrispondenti al valore delle singole proprietà comporterebbe una ancor maggiore frammentazione del fondo con conseguente minor valore dell'intero immobile.

La sottoscritta perciò ritiene di procedere con la vendita dell'intero fondo, ovvero l'acquisizione da parte di uno degli eredi, suddividendo l'effettivo ricavo in parti proporzionali ai diritti di proprietà di ciascuno in ragione di:

[redacted] 24,97%



[REDACTED]	24,97%
[REDACTED]	47,86%
[REDACTED]	2,10%
[REDACTED]	0,10%

Modica li 24/02/2025

II C.T.U.
 (Uffic. Lina Ammatuna)


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®