



TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTENZIOSO CIVILE di cui al R.G. N. 500/2018

PROMOSSO da:

con Avv.

CONTRO: *(convenuto principale)*

(convenuti secondari)

GIUDICE ISTRUTTORE: *Dott. Gilberto Orazio Rapisarda*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ragusa, lì 14.01.2021

Il CTU

Ing. Martina Firrincieli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	4
3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	5
4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	8
5. CONCLUSIONI.....	12



ALLEGATI

1. All. I – I sopralluogo al Lotto n.3 - 19.05.2020
I sopralluogo al Lotto n.2 (non svolto per assenza comproprietari del bene) – 19.05.2020
2. All. II – II sopralluogo al Lotto n.2 (non svolto per assenza comproprietari del bene) – 08.09.2020
3. All. III – III sopralluogo al Lotto n.2 (non svolto per assenza comproprietari del bene) – 11.12.2020
4. All. IV – Visura catastale e mappale Lotto n.2 (NCT fg. 169 p.IIa 65)
5. All. V – Visura catastale e mappale Lotto n.3 (NCT fg. 63 p.IIe 110-513-514-515-516)
6. All. VI – Documentazione fotografica Lotto n.3 (in data 19.05.2020)



RELAZIONE

1. PREMESSA

In data 19.02.2020 con Decreto del G.I. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda, a mezzo pec, la sottoscritta Ing. Firrincieli Martina, iscritta al n. 1285 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, con Studio Tecnico in via Liguria n.45 (97100 Ragusa), veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella controversia civile R.G. n. 500/2018 promossa da _____ avverso i Sigg. _____ (convenuto principale) e _____ (convenuti secondari).

Si riporta di seguito stralcio dell'Ordinanza del 19.02.2019 del G.I., con *Mandato* conferito alla sottoscritta:

- [...]
 - *Rilevato che sul lotto 2 (terreno sito in Vittoria c.da Casanova fg 169 p.Ila 65) il PE nella procedura esecutiva n. 213/2013 non si è espresso in ordine alla comoda divisibilità;*
 - *Rilevato che il lotto 3 (terreno sito in Vittoria c.da Casanova fg. 63 p.Ile 110-513-514-515-516) è stato considerato dal PE divisibile sicché occorre predisporre un progetto divisionale;*

tutto quanto sopra premesso, e ritenuto necessario ai fini della decisione che il CTU che ha redatto la relazione nell'ambito del procedimento esecutivo:

- *Precisi se gli immobili descritti (in particolare lotti 2 e 3) nella relazione siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti alle quote dei comproprietari; il consulente dovrà in particolare accertare 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;*
- *Predisponga in caso positivo un progetto di divisione.*

La sottoscritta CTU Ing. Martina Firrincieli si impegnava a dar compimento al suddetto Mandato.

3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I Lotti oggetto del Procedimento Civile R.G. n.500/2018, per come definiti in Ordinanza del 19.02.2019, sono i seguenti:

LOTTO n. 2:

terreno sito in Vittoria (RG) in c.da Casanova, identificato al NCT di Ragusa al **foglio 169 particella 65**, qualità VIGNETO, classe 4, superficie 4.280 mq, Reddito Dominicale € 15,47, Reddito Agrario € 14,37. (cfr. Allegato IV)

Proprietà (con quote indivise):

- 1/3 piena proprietà (in regime di separazione dei beni):

Sig. _____ (convenuto principale), nato a _____ (RG) il

C.F. _____

- 1/3 piena proprietà:

Sig. _____ (convenuto secondario), nato a _____ (RG) il

C.F. _____

- 1/6 piena proprietà:

Sig.ra _____, nata a _____ (RG) il

C.F. _____

- 1/6 piena proprietà:

Sig.ra _____, nata a _____ (RG) il

C.F. _____

Atto pubblico di Compravendita (n. _____) del _____, in atti dal 03.07.2006 Repertorio n. _____,

Rogante Notaio Dott. _____, con sede in Vittoria.

Acquirenti del bene, con quote indivise, sono stati il Sig. _____ (convenuto principale), il Sig.

e (convenuto secondario) e la Sig.ra _____ (convenuta secondaria) nata a _____ RG) il

C.F.: _____, che acquistava per le figlie, allora minorenni,

Come riportato in Perizia Es.Im. 213/2013, "il terreno agricolo è raggiungibile dalla SP Vittoria-Scoglitti e dall'incrocio con la strada che conduce verso la C.da Resinè, si percorrono circa km 2, incrociando una strada interpodereale in parte non asfaltata, raggiungendo il fondo costituito da un'unica particella di are 42.80".

A tale fondo, benché convocati tre sopralluoghi, la sottoscritta CTU non ha potuto fare accesso per l'assenza dei comproprietari nei giorni stabiliti. Pertanto le indicazioni, riportate al punto 4 della presente relazione, sono scaturite dalla consultazione della Perizia Estimativa (Es.Im. 213/2013), della documentazione catastale e dall'ausilio aerofotogrammetrico (Google Maps).

3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I Lotti oggetto del Procedimento Civile R.G. n.500/2018, per come definiti in Ordinanza del 19.02.2019, sono i seguenti:

LOTTO n. 2:

terreno sito in Vittoria (RG) in c.da Casanova, identificato al NCT di Ragusa al **foglio 169 particella 65**, qualità VIGNETO, classe 4, superficie 4.280 mq, Reddito Dominicale € 15,47, Reddito Agrario € 14,37. (cfr. Allegato IV)

Proprietà (con quote indivise):

- 1/3 piena proprietà (in regime di separazione dei beni):

Sig. _____ (convenuto principale), nato a _____ (RG) il

C.F. _____

- 1/3 piena proprietà:

Sig. _____ (convenuto secondario), nato a _____ (RG) il

C.F. _____

- 1/6 piena proprietà:

Sig.ra _____, nata a _____ (RG) il

C.F. _____

- 1/6 piena proprietà:

Sig.ra _____, nata a _____ (RG) il

C.F. _____

Atto pubblico di Compravendita (n. _____) del _____, in atti dal 03.07.2006 Repertorio n. _____,

Rogante Notaio Dott. _____, con sede in Vittoria.

Acquirenti del bene, con quote indivise, sono stati il Sig. _____ (convenuto principale), il Sig.

e (convenuto secondario) e la Sig.ra _____ (convenuta secondaria) nata a _____ RG) il

C.F.: _____, che acquistava per le figlie, allora minorenni,

Come riportato in Perizia Es.Im. 213/2013, "il terreno agricolo è raggiungibile dalla SP Vittoria-Scoglitti e dall'incrocio con la strada che conduce verso la C.da Resinè, si percorrono circa km 2, incrociando una strada interpodereale in parte non asfaltata, raggiungendo il fondo costituito da un'unica particella di are 42.80".

A tale fondo, benché convocati tre sopralluoghi, la sottoscritta CTU non ha potuto fare accesso per l'assenza dei comproprietari nei giorni stabiliti. Pertanto le indicazioni, riportate al punto 4 della presente relazione, sono scaturite dalla consultazione della Perizia Estimativa (Es.Im. 213/2013), della documentazione catastale e dall'ausilio aerofotogrammetrico (Google Maps).

LOTTO n. 3:

terreno sito in Vittoria (RG) in c.da Casanova, identificato al NCT di Ragusa al **foglio 63 particelle 110 – 513 – 514 – 515 – 516** (cfr. Allegato V), di cui:

p.lla 110: qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie 6.390 mq, Reddito Dominicale € 14,85, Reddito Agrario € 5,94;

p.lla 513: qualità SEMIN-ARBOR, classe 3, superficie 8.540 mq, Reddito Dominicale € 44,11, Reddito Agrario € 13,23;

p.lla 514: qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie 12.080 mq, Reddito Dominicale € 28,07, Reddito Agrario € 11,23;

p.lla 515: qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie 22.910 mq, Reddito Dominicale € 53,24, Reddito Agrario € 21,30;

p.lla 516: qualità SEMIN-ARBOR, classe 3, superficie 6.430 mq, Reddito Dominicale € 33,21, Reddito Agrario € 9,96;

Proprietà (con quote indivise):

- 1/4 piena proprietà (in regime di comunione dei beni con _____):
Sig. _____ (convenuto principale), nato a _____ (RG) il _____
C.F. _____
- 1/4 piena proprietà (in regime di comunione dei beni con _____):
Sig.ra _____ (convenuta secondaria), nata a _____ (RG) il _____
C.F. _____
- 1/2 piena proprietà (in regime di separazione dei beni):
Sig.ra _____ convenuta secondaria, nata a _____ (RG) il _____
C.F. _____

Atto pubblico di Compravendita (n. _____) del 01.03.2010, in atti dal 30.03.2010 Repertorio n. _____, Rogante Notaio Dott.ssa _____, con sede in Vittoria.

Detto terreno, poco fuori dal centro urbano di Vittoria (al km 2 circa della SS115 Vittoria-Gela), si trova in linea d'aria di fronte alla discarica comunale, speculare a questa rispetto alla SS115. I confini della proprietà indivisa, come riscontrato in sede di sopralluogo (in data 19.05.2020), sono parzialmente delimitati da recinzioni divelte o muretti a tratti diruti.

Ad oggi l'accesso al terreno non è agevole, non essendo stata ancora realizzata la stradella indicata in planimetria catastale e nel PRG del Comune di Vittoria, prolungamento dell'esistente via Artemisia Gentileschi verso la strada comunale. Come riscontrato in fase di sopralluogo (in data 19.05.2020), tale stradella si compone solo di un *tratto intermedio*, dunque non utilizzabile ai fini dell'accesso, che costeggia parzialmente il Lotto n.3 e di larghezza 3,20 m (conforme alla planimetria catastale). Detto *tratto*, nei fatti, risulta occluso e impraticabile per il crollo delle unità collabenti adiacenti, per la presenza di rifiuti, di materiale edile di risulta e di vegetazione incolta. Pertanto dalla

strada comunale che si diparte dalla SS115, si può giungere all'appezzamento di terreno solo attraversando i terreni antistanti, interessati anch'essi da rifiuti e materiali vari.

Ad avvenuta realizzazione e bonifica, la *stradella catastale* consentirà accesso diretto alle particelle 513, 515 e 516; risultando invece particelle intercluse la 514 e la 110.

Il terreno in esame, alla data del sopralluogo, si presentava coltivato ad orzo per la quasi totalità dell'estensione. Per come riportato dal Sig. _____ (presente al sopralluogo e marito della comproprietaria convenuta Sig.ra _____), la porzione centrale del Lotto si compone di circa 70/80 cm di terreno vegetale, mentre la parte perimetrale è sostanzialmente rocciosa e non coltivabile. Si rilevavano altresì tre alberi di carrubo e un rudere (dim. 4,75x5,25 m in muratura) adiacente alla stradella comunale, realizzato nei confini della p.lla 515 e non accatastato.

Come già riportato in Perizia Es.Im. 213/2013, adiacente alla p.lla 515 risulta la p.lla 628 sub.1 del fg. 63 (NCEU), definita in suddetta perizia come Lotto n.1 di vendita, avente accesso autonomo dalla *stradella catastale* (da delimitare e bonificare), e costituita dal rudere di un fabbricato in muratura (dim. 5,30x5,60 m) con relativo terreno di pertinenza (pari a mq 330,00 come da suddetta Perizia).

Entrambi i Lotti (Lotto n.1 - NCEU fg. 63 p.lla 628 sub.1 e Lotto n.3 - NCT fg.63 p.lle 110-513-514-515-516) risultano di proprietà, con quote indivise, del Sig. _____, coniugato in regime di comunione dei beni con _____, e della Sig.ra _____.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

LOTTO n.2 – NCT fg. 169 p.IIa 65

Quesito n.1 – “il CTU precisi se gli immobili descritti (in particolare lotti 2 e 3) nella relazione siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti alle quote dei comproprietari; il consulente dovrà in particolare accertare 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.”

Quesito n.2 – “il CTU predisponga in caso positivo un progetto di divisione.”

Il Lotto in esame, riferendosi alle immagini satellitari *Google maps* datate 2021, si costituisce di un appezzamento di terra, accatastato come vigneto, cinto nella parte inferiore da una stradella interpodereale, verosimilmente sterrata, in parte indicata in planimetria catastale. L'accesso al confine inferiore (sud) si presenta dunque agevole per tutto il suo sviluppo. Il confine superiore, quello nord, è delimitato da altra proprietà terriera.

Ad oggi, stante l'aerofoto *Google*, si rileva una struttura, verosimilmente serra agricola, conformemente a quanto riportato in Perizia Estimativa Es.Im. 213/2013: “All'atto del sopralluogo si è rilevato che nel terreno vi sono impiantate delle serre in buono stato, con struttura in paletti di cemento e orditura orizzontale con tavolame in legno di abete e chiusura con film di polietilene. Vi era in atto una coltivazione di ortaggi ancora in produzione. Non è stato possibile procedere ad una misurazione precisa delle serre, ma si è tenuto conto della superficie della particella, degli spazi esterni di manovra e delle distanze legali dai confini, calcolando una superficie coperta dell'impianto serricolo di mq 3.500 circa, con spazi esterni per mq 780 circa.”

Il valore totale del bene, per come riportato in suddetta Perizia Estimativa, è pari a € 19.773,60, a fronte di un'estensione di are 42.80 e del valore agricolo medio di € 46.226,00 per Ha (rif. Agenzia delle Entrate – Valore Agricolo Medio della provincia di Ragusa – anno 2015 – coltura in serra in *Regione Agraria* n.4 denominata “*Pianura di Vittoria*”). Ad oggi, non è subentrata alcuna variazione estimativa dell'Agenzia delle Entrate, pertanto il Valore del Lotto n.2 rimane immutato.

In via preliminare si rileva che l'estensione del Lotto n.2 e la comproprietà di quattro soggetti non ne consentono la suddivisione scevra dal significativo deprezzamento del bene. Risulta, inoltre, improbabile la vendita a terzi di una singola quota proprietaria.

Ciò premesso, la ripartizione in porzioni autonome, non gravate da servitù e limitazioni e con accesso autonomo dalla stradella interpodereale sterrata, è tecnicamente possibile ed è compiutamente indicata nella planimetria in allegato. Il progetto divisionale prevederebbe la scissione del Lotto n.2 in due appezzamenti di mq 1.427,00 cadauno (parte A e parte B) e in due, minori, di mq 713,50 cadauno (parte C1 e C2), per come meglio indicato in

planimetria. Le parti maggiori (A e B) da destinare alle quote proprietarie di 1/3, le parti minori (C1 e C2) da destinare alle quote proprietarie di 1/6.

Le opere da realizzarsi consisterebbero nella delimitazione delle suddette aree con recinzioni/muretti di facile predisposizione e nell'eliminazione, o quantomeno ridimensionamento, della serra presente, della quale non si conosce peraltro lo stato (se utilizzata o meno).





Lotto n.2 (NCT fg. 169 p.lla 65)

Stralcio aerofoto Google maps



la CTU
Ing. Martina Firrincieli
ASTE GIUDIZIARIE.IT
Ordine degli Ingegneri
FIRRINCIELI
MARTINA
1285

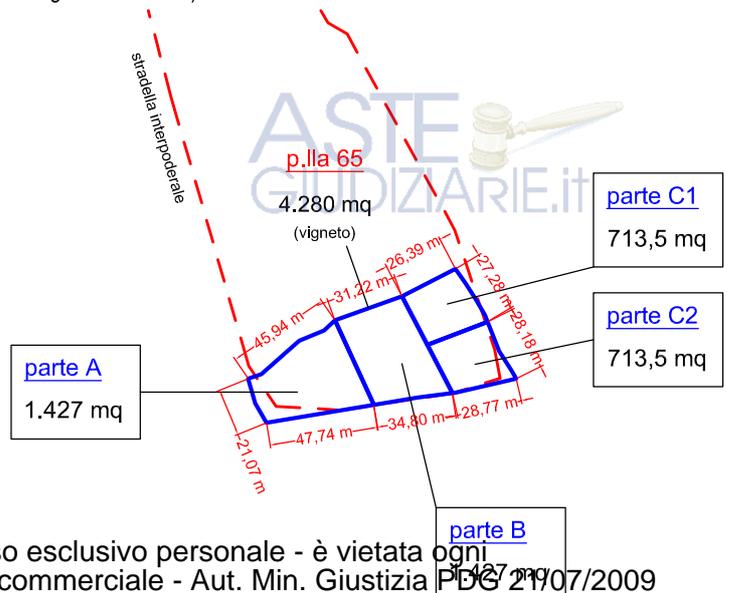
Lotto n.2 (NCT fg. 169 p.lla 65)

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



Lotto n.2 (NCT fg. 169 p.lla 65)

Sovrapposizione Mappale Catastale e aerofoto Google maps (con indicazione Progetto divisionale)



la CTU
Ing. Martina Firrincieli



LOTTO n.3 – NCT fg. 63 p.lle 110 – 513 – 514 – 515 – 516

Quesito n.1 – “il CTU precisi se gli immobili descritti (in particolare lotti 2 e 3) nella relazione siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti alle quote dei comproprietari; il consulente dovrà in particolare accertare 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.”

Quesito n.2 – “il CTU predisponga in caso positivo un progetto di divisione.”

Il Lotto n.3 è costituito da un ampio appezzamento di terreno di complessivi 5.63.50 Ha indivisi, coltivato ad orzo (alla data del sopralluogo) e con tre alberi di carrubo. Si compone di cinque particelle tra loro confinanti, aventi categoria catastale seminativo (p.lle 110-514-515) e seminativo-arborato (p.lle 513-516). Le particelle con libero accesso dalla *stradella catastale*, da delimitare e bonificare, sono la 513-515-516 mentre sono particelle intercluse la 514 e 110, come meglio indicato in planimetria allegata.

Il bene in oggetto è suscettibile di comoda divisibilità tra i proprietari Sig. _____ (proprietà di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con _____), Sig.ra _____ (proprietà di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con _____) e Sig.ra _____ (proprietà di $\frac{1}{2}$). La divisibilità proposta in perizia prevede la ripartizione del fondo in due entità di pari valore economico: una da attribuire ai coniugi Sigg. _____ (stante la comunione del bene) e l'altra alla Sig.ra _____.

Il criterio adottato per procedere alla suddivisione, quindi, prende in considerazione:

- le quote proprietarie;
- la tipologia colturale catastale;
- l'estensione superficiale;
- l'accessibilità dalla *stradella catastale* (da delimitare e bonificare);
- il valore di mercato di ciascuna particella.

In ragione di ciò, riferendosi al Reddito Dominicale di ciascuna particella si è verificata la proporzionalità, e quindi la comparabilità in termini di valore del bene, tra la particella 513 e la 516 (entrambe con accesso diretto, qualità seminativo-arborato) e tra la particella 514 e la 110 (entrambe intercluse, qualità seminativo). Pertanto, il progetto di divisibilità prevede di *associare*, da un lato, le particelle 513-514 (quota A) e, dall'altro, le particelle 516-110 (quota B); la particella 515, per posizione, conformazione ed estensione, bene si presta ad una ripartizione (in senso longitudinale) tra quota A e quota B.

Per valutare il bene si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (annualità 2015) dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Ragusa: il Lotto n.3 in esame appartiene alla *Regione Agraria n.4*, denominata *Pianura di Vittoria*, comprendente i comuni di Acate, Comiso e Vittoria.

I Valori Agricoli sono di seguito riportati:

- Seminatoivo: 10.730,00 €/Ha
- Seminatoivo – arborato: 8.781,00 €/Ha

Da cui si ottengono i valori:

valore p.lle 513-514 (parte della quota A): 20.460,82 €

valore p.lle 516-110 (parte della quota B): 12.502,65 €

Alla luce di tali differenti valori, la particella 515 viene diversamente divisa tra quota A e quota B del Lotto, per ottenere due appezzamenti di pari Valore di mercato, suscettibili di autonomo e libero godimento, liberi da servitù e limitazioni.

In dettaglio, il progetto di divisibilità del Lotto n.3 si definisce di seguito:

quota A: comprendente p.lla 513 – p.lla 514 – circa 1/3 della p.lla 515

valore p.lla 513: 7.498,98 € (seminativo-arborato) - 8.540 mq

valore p.lla 514: 12.961,84 € (seminativo) - 12.080 mq

valore *circa* 1/3 p.lla 515: 8.120,50 € (seminativo) - 7.568 mq

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE: 28.581,32 € arrotondato a **29.000,00 €**

SUPERFICIE COMPLESSIVA: **28.188 mq**

quota B: comprendente p.lla 516 – p.lla 110 – circa 2/3 della p.lla 515

valore p.lla 516: 5.646,18 € (seminativo-arborato) - 6.430 mq

valore p.lla 110: 6.856,47 € (seminativo) - 6.390 mq

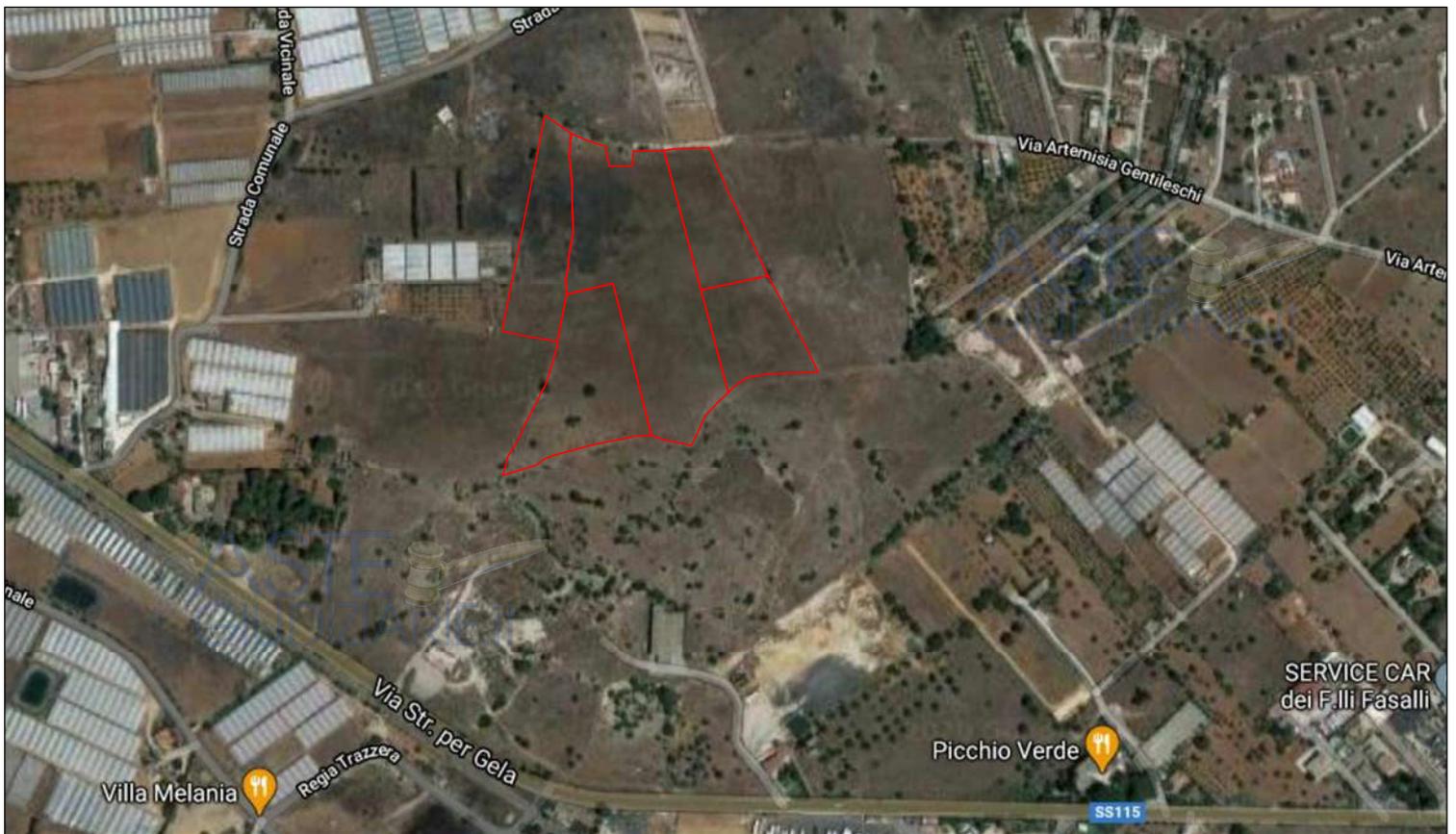
valore *circa* 2/3 p.lla 515: 16.478,10 € (seminativo) - 15.357 mq

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE: 28.980,75 € arrotondato a **29.500,00 €**

SUPERFICIE COMPLESSIVA: **28.177 mq**

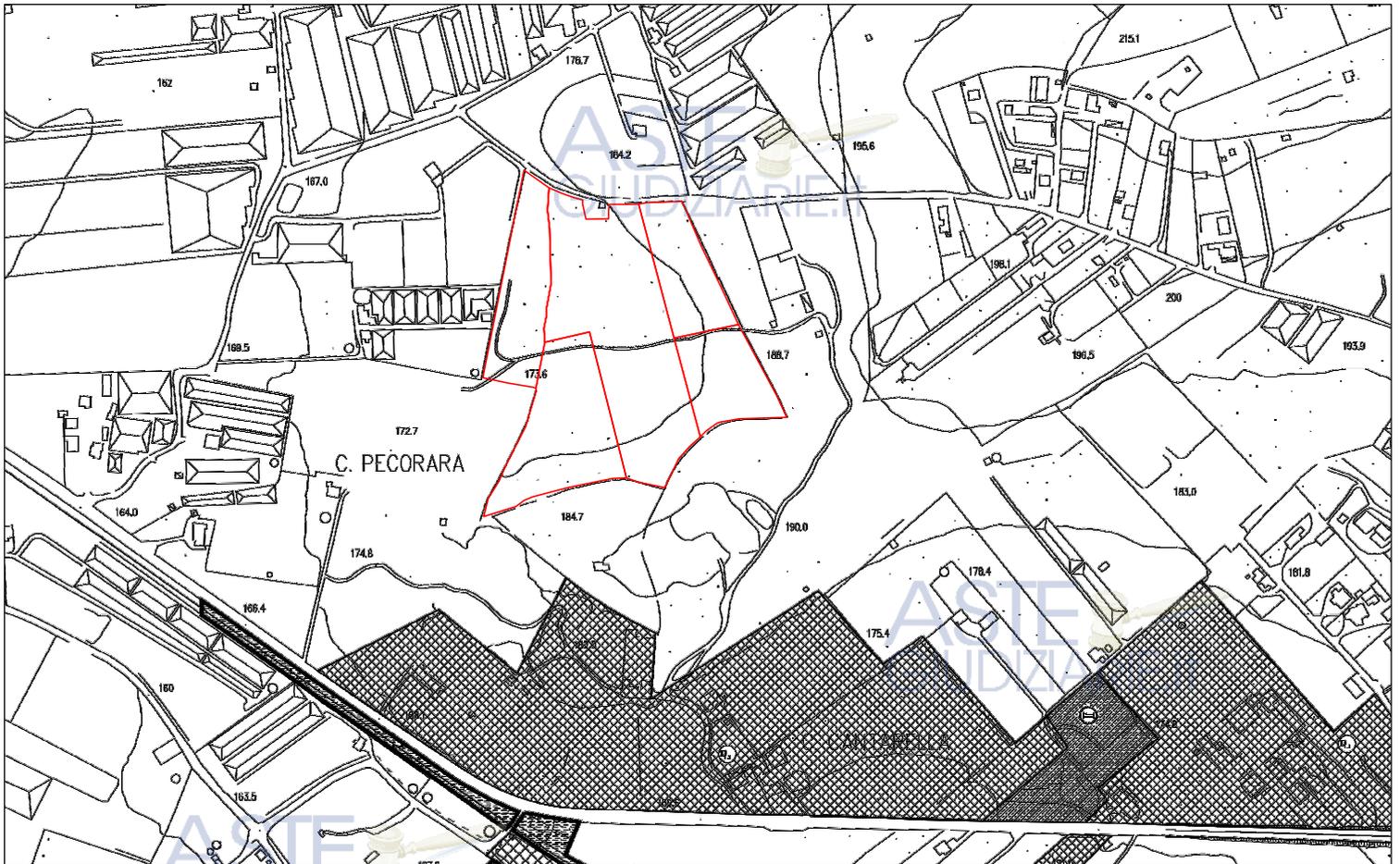
La particella 515 include al suo interno il rudere rilevato, ricadente nella quota A. Tale manufatto in muratura (pietrame informe) si presenta diruto, senza copertura e non risulta accatastato; pertanto, ai fini della presente relazione non si è tenuto conto dello stesso (cfr. Allegato VI – documentazione fotografica).

Le spese tecniche per il frazionamento catastale si stimano in 2.500,00 €. Di seguito si riporta la planimetria con indicazione del progetto di divisibilità.



Lotto n.3 (NCT fg. 63 p.lle 110-513-514-515-516)

Stralcio aerofoto Google maps



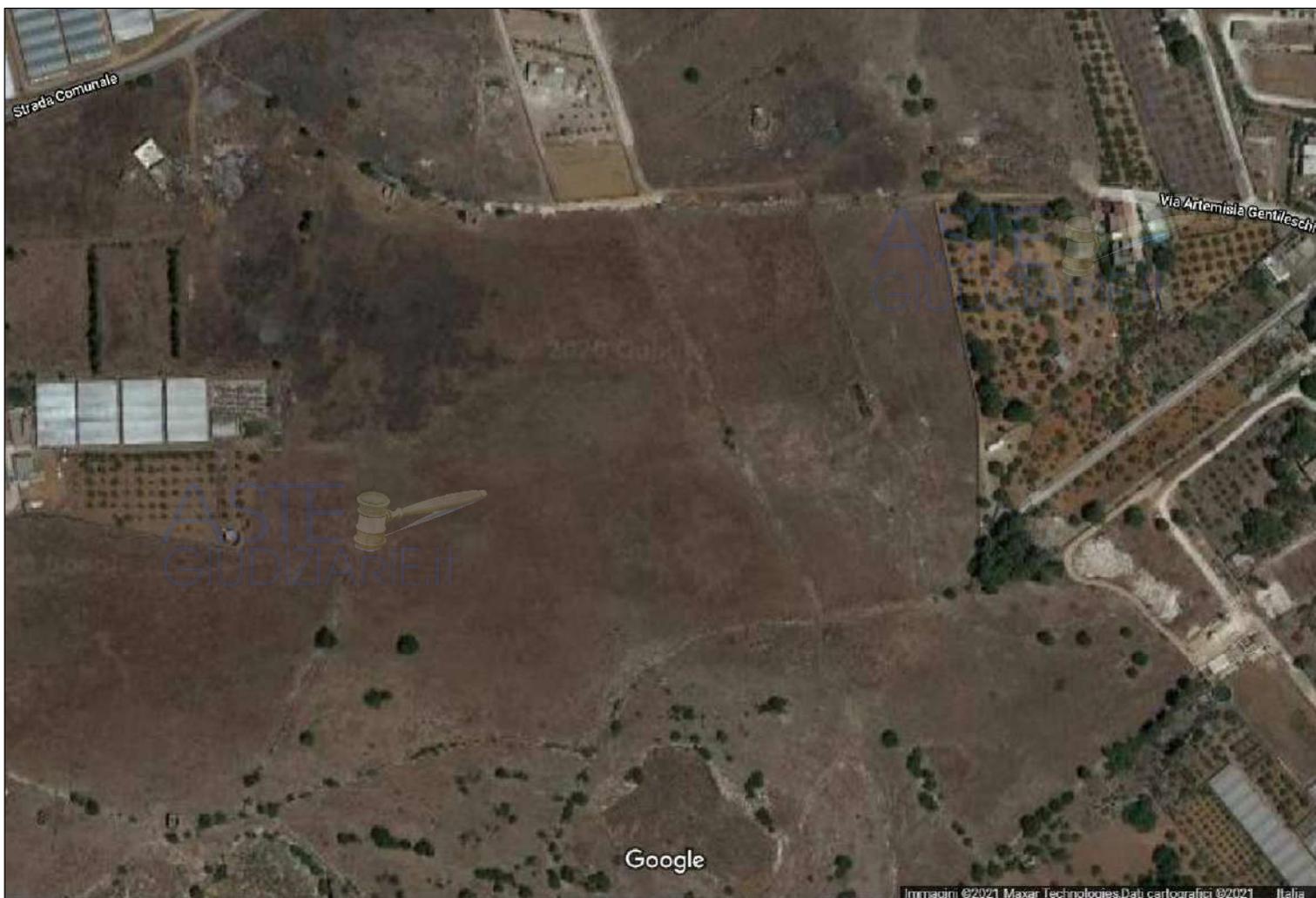
Lotto n.3 (NCT fg. 63 p.lle 110-513-514-515-516)

Stralcio Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria

la CTU

Ing. Martina Firrincieli





Lotto n.3 (NCT fg. 63 p.lle 110-513-514-515-516)

Stralcio aerofoto Google maps



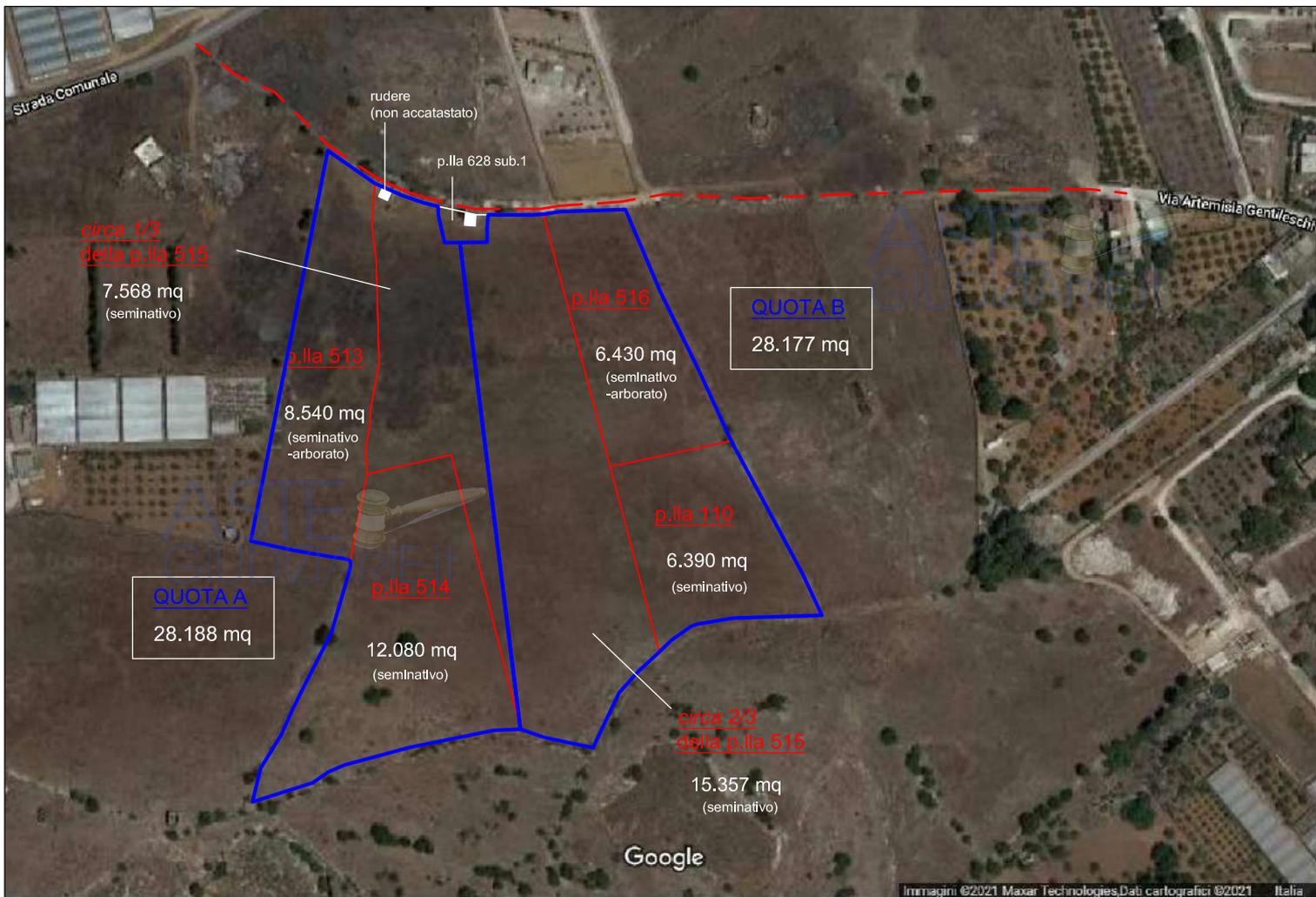
Lotto n.3 (NCT fg. 63 p.lle 110-513-514-515-516)

Stralcio Mappale Catastale

la CTU

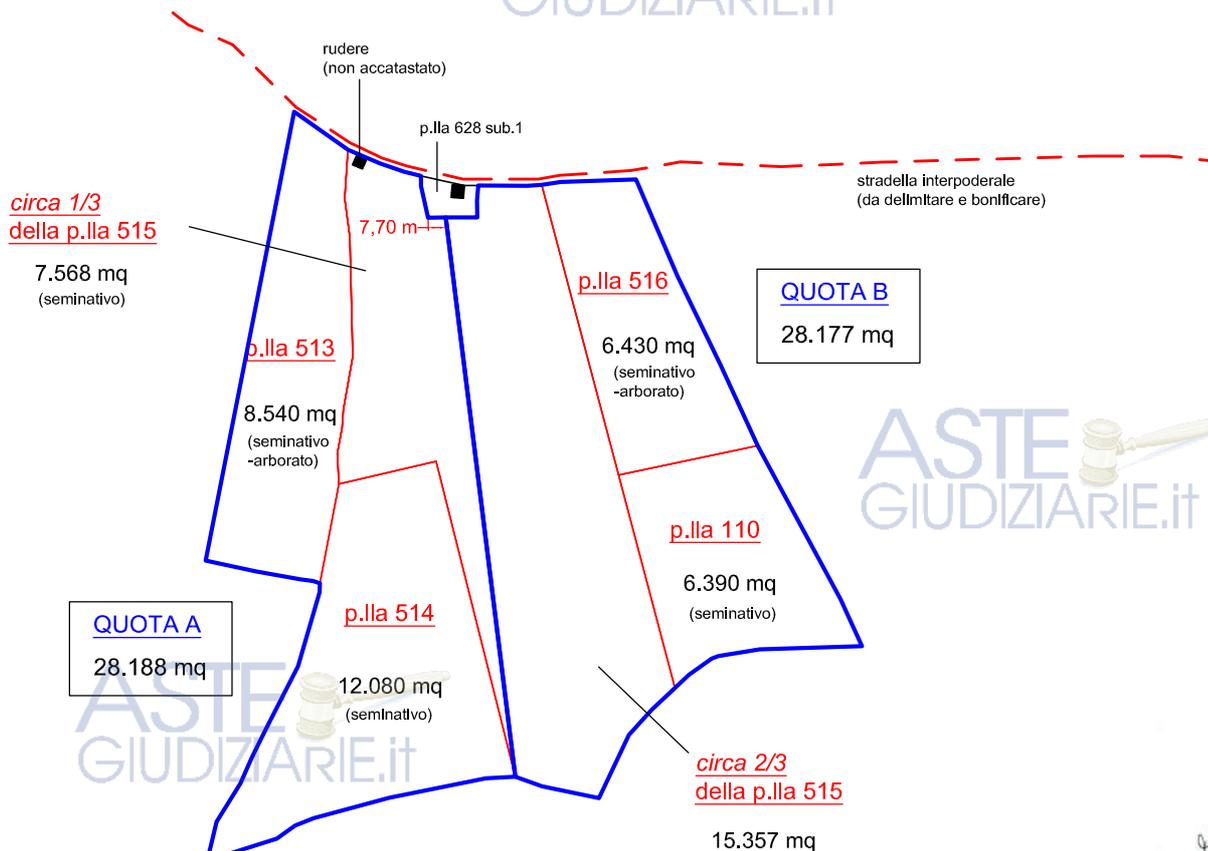
Ing. Martina Firrincieli





Lotto n.3 (NCT fg. 63 p.lle 110-513-514-515-516)

Sovrapposizione Mappale Catastale e aerofoto Google maps (con indicazione Progetto divisionale)



la CTU
Ing. Martina Firrincieli



5. CONCLUSIONI

I Lotti in esame sono così identificati:

LOTTO n.2 – NCT foglio 169 particella 65:

terreno sito in Vittoria (RG) in c.da Casanova

qualità VIGNETO, classe 4, superficie 4.280 mq, Reddito Dominicale € 15,47, Reddito Agrario € 14,37.

Proprietà (con quote indivise):

- 1/3 piena proprietà (in regime di separazione dei beni):

Sig. (convenuto principale)

- 1/3 piena proprietà:

Sig. (convenuto secondario)

- 1/6 piena proprietà:

Sig.ra (convenuta secondaria la madre Sig.ra)

- 1/6 piena proprietà:

Sig.ra (convenuta secondaria la madre Sig.ra)

Il Lotto n.2, al quale non è stato possibile accedere durante i tre sopralluoghi convocati (per assenza dei comproprietari convenuti), è stato esaminato prendendo in considerazione la Perizia Estimativa Es.Im. 213/2013, la documentazione catastale e la documentazione aerofotogrammetrica (*Google maps*).

Per estensione e per comproprietà di quattro soggetti, il bene mal si presta ad un progetto divisionale che non ne infici significativamente il Valore, stimato in € 19.773,60 da Perizia Es.Im. 213/2013. Risulta, inoltre, improbabile la vendita a terzi di una singola quota proprietaria.

Ciò premesso, la ripartizione in porzioni autonome, non gravate da servitù e limitazioni e con accesso autonomo, è tecnicamente possibile ed è così indicata:

quote A e B: 1.427,00 mq/cadauno da attribuirsi alle quote proprietarie di 1/3

quote C1 e C2: 713,50 mq/cadauno da attribuirsi alle quote proprietarie di 1/6

LOTTO n.3 – NCT foglio 63 particelle 110 – 513 – 514 – 515 – 516:

terreno sito in Vittoria (RG) in c.da Casanova, di cui:

p.lla 110: qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie 6.390 mq, R.D. € 14,85, R.A. € 5,94;

p.lla 513: qualità SEMIN-ARBOR, classe 3, superficie 8.540 mq, R.D. € 44,11, R.A. € 13,23;

p.lla 514: qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie 12.080 mq, R.D. € 28,07, R.A. € 11,23;

p.lla 515: qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie 22.910 mq, R.D. € 53,24, R.A. € 21,30;

p.lla 516: qualità SEMIN-ARBOR, classe 3, superficie 6.430 mq, R.D. € 33,21, R.A. € 9,96;

Proprietà (con quote indivise):

- 1/4 piena proprietà (in regime di comunione dei beni con (convenuto principale)): Sig.
- 1/4 piena proprietà (in regime di comunione dei beni con (convenuta secondaria)): Sig.ra
- 1/2 piena proprietà (in regime di separazione dei beni):
Sig.ra (convenuta secondaria)



Il Lotto n.3, al quale si è fatto accesso in data 19/05/2020, è suscettibile di suddivisione senza che la stessa ne infici il Valore, garantendo porzioni autonome, non gravate da servitù e limitazioni e con accesso autonomo da stradella catastale (da delimitare e bonificare), indicata anche in PRG.

Il criterio adottato per procedere alla suddivisione prende in considerazione:

- le quote proprietarie (con comunione del bene tra i coniugi);
- la tipologia culturale catastale;
- l'estensione superficiale;
- l'accessibilità dalla *stradella catastale* (da delimitare e bonificare);
- il valore di mercato di ciascuna particella;

e definisce:

quota A: comprendente p.lla 513 – p.lla 514 – circa 1/3 della p.lla 515

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE: 28.581,32 € arrotondato a **29.000,00 €**

SUPERFICIE COMPLESSIVA: **28.188 mq**

quota B: comprendente p.lla 516 – p.lla 110 – circa 2/3 della p.lla 515

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE: 28.980,75 € arrotondato a **29.500,00 €**

SUPERFICIE COMPLESSIVA: **28.177 mq**

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti nel mandato, in fede si rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

ASTE GIUDIZIARIE.it
La CTU
Ing. Martina Firrincieli



DOTT. ING. MARTINA FIRRINCIELI
TEL: 380 7970158

EMAIL: MARTINA.FIRRINCIELI@GMAIL.COM - PEG: MARTINA.FIRRINCIELI@INGPEG.EU



PAGINA 13