

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dal Giudice del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, giusta ordinanza relativa alla causa civile iscritta al – N.R.G. 6105/2019 promossa *dall'Azienda Sanitaria Provinciale (A.S.P.) di Siracusa* contro [REDACTED]

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 11/05/2021 la S.V.I. nominava il sottoscritto Dottor Agronomo Andrea Toro, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa al n° 365, Consulente Tecnico di Ufficio nel contenzioso civile promossa *dall'Azienda Sanitaria Provinciale (A.S.P.) di Siracusa* / [REDACTED]

Il giorno 14/05/2021 il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico ed otteneva termine definitivo di gg. 90 dall'inizio delle operazioni peritali (salvo proroga da richiedersi entro il medesimo termine) per il deposito della relazione in cancelleria e l'invio delle rispettive copie alle parti.

La S.V.I. invitava il sottoscritto *ad accertare se gli immobili oggetto di causa siano comodamente divisibili in natura, senza pregiudizio dell'originario valore economico e della destinazione economico-funzionale degli stessi ed, in caso di positivo riscontro, effettuare un progetto di materiale ripartizione in lotti, vantaggiosamente utilizzabile dai singoli condidenti, ovvero accertare la indivisibilità degli stessi, procedendo alla stima degli immobili per l'intero e verificando la regolarità edilizio – urbanistica con verifica dei dati catastali.*

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni erano rappresentati da un appezzamento di terreno di superficie totale pari ad **Ha 2.70.75** con annessi fabbricati rurali, di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di ½ indiviso per ciascuno, sito in tenere di Noto, contrada Stafenna - Candelaro ed individuata all'Agenzia del Territorio di Siracusa al Foglio di Mappa 329, particelle:

- **n° 173**. Qualità colturale agrumeto, classe 2, della superficie di are trentaquattro e centiare ottanta (Ha 00.34.80), R.D. 12,95, R.A. 147,50;

- **n°174** Qualità colturale agrumeto, classe 2, della superficie di ettari uno e are due (Ha. 01.02.00), R.D. 120,42, R.A. 50,32;

- **n° 212:**

1) **sub. 1**, Categoria C/2 (magazzino e locale deposito), classe 3, R.C. Euro 146,26;

2) **sub 2**, classificata come unità collabente, contrada Cadelaro – Stafenna;

- **n° 213** frazionato in:

1) seminativo, classe 3, are 71 centiare 03 (Ha 00.71.03);

2) uliveto, classe 2, are 02 centiare 03 (Ha 00.02.03);

3) agrumeto, classe 2, are 60 centiare 89 (Ha 00.60.89).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti di causa e ritirati i fascicoli di parte presso la cancelleria, si dava inizio agli accertamenti necessari, indi si fissava la data del sopralluogo sui luoghi in oggetto, contrada Stafenna – Candelaro, per il giorno 18.06.2021 alle ore 16.00 dando preavviso alle parti tramite Posta Elettronica Certificata (pec) e tramite Raccomanda a/r uno, come dimostrato dagli allegati alla stessa perizia.

SOPRALLUOGO

Puntuale, il sottoscritto si recava sul luogo dell'appuntamento all'ora e giorno precedentemente comunicati alle parti ma, nonostante ciò, non si presentava nessuna delle parti convocate.

Indi, dopo aver concordato un nuovo accesso per il giorno 09.07.2021 alle ore 16.30, sui luoghi si presentava la parte esecutata, [REDACTED] che affermava di non possedere le chiavi e non permettendo quindi al Sottoscritto Ctu di accedere all'interno dei fondi.

A seguito di ciò, dopo aver esposto la situazione al Giudice, si nominava un Custode Giudiziario grazie al quale, in data 13/12/2021 alle ore 9:00 è stato possibile accedere sui luoghi, permettendo al sottoscritto di poter finalmente dare inizio alle operazioni peritali.

Completate le operazioni preliminari, il sottoscritto procedeva all'ispezione dei luoghi, rilevando tutti gli elementi tecnico-economici necessari alla redigenda relazione e provvedendo ad appuntarli su fogli separati. Nel contempo, al fine di comprovare quanto rilevato, il sottoscritto provvedeva ad effettuare un rilievo fotografico dettagliato, le cui acquisizioni maggiormente significative, opportunamente stampate, datate e sottoscritte, venivano incluse nella presente relazione di volta in volta richiamate.

Le operazioni peritali si chiudevano alle 10:30 come da verbale.

Sulla scorta degli atti e della documentazione acquisita (*visure e mappe catastali*) e l'ausilio dei dati rilevati in campo, si rassegnava quanto qui di seguito forma oggetto dell'incarico.

- RISPOSTA AL QUESITO

A seguito del sopralluogo effettuato, il Sottoscritto CTU può affermare che la destinazione agronomica delle colture che costituiscono il lotto ed indicate in Catasto dalle p.lle 173, 174 e 213 del foglio di Mappa 329 corrispondono a quanto indicato in visura. Il fondo agricolo infatti si presentava lavorato e libero da sterpaglie mentre le piante di limone presenti risultavano produttive ma trascurate: da quanto si evince infatti dalle immagini allegate alla presente relazione le stesse necessitavano di operazioni di potatura di riforma, al fine di permettere una crescita omogenea delle stesse.

I fabbricati presenti invece, erano rappresentati da:

A) un magazzino - garage di circa 48 mq, indicato in catasto dalla p.lla **212, sub. 1** del foglio di Mappa **329**, Categoria C/2 classe 3, R.C. Euro 146,26, realizzato su un unico livello fuori terra, con struttura in muratura ed intonaco civile interno, rappresentato da un unico ambiente dotato di 3 piccole finestre, in evidente stato di disuso utilizzato (*Foto Allegate*), il cui accesso veniva reso possibile da una saracinesca avvolgibile in ferro, mentre la copertura del locale risultava realizzata in muratura.

B) Il secondo immobile in oggetto veniva rappresentato da un fabbricato di circa 60 mq, indicato in catasto dalla p.lla **212 sub 2 foglio di Mappa 329**, classificata come unità collabente di 70 mq R.C. Euro 50,32. Questo si presentava diruto ed in pessime condizioni statiche, in passato utilizzato quale ricovero per gli animali, con struttura portante realizzata in muratura di pietrame e intonaco e con copertura costituita da lastre di *Eternit* portate da una struttura in travi di legno (*Foto Allegate*).



Detto ciò si può confermare il valore ottenuto dal raffronto dei valori ottenuti attraverso i tre diversi procedimenti estimativi utilizzati nella perizia depositata nella proc. Esecutiva n. 470/2013, così come sotto descritto:

FOGLIO	Superficie ha	Stima	Stima	Stima	Valore
329		V.A.M	Comp	Capitalizzazione	Medio
P.IIa 173 - Agrumeto	01.02.00	€ 32.640,00	€ 35.700,00	€ 52.000,00	€ 40.110,00
P.IIa 174 - Agrumeto	00.34.80	€ 11.140,00	€ 12.180,00	€ 17.600,00	€ 13.640,00
P.IIa 213 - (Seminativo, Agr, Ulivo)	01.31.92	€ 32.470,00	€ 35.720,00	€ 45.400,00	€ 37.860,00
p.IIe 212 - Sub.1 -Sub 2	110 mq		€ 17.800,00		€ 17.800,00
Valore Totale del Lotto					€ 110.000,00

Dal raffronto dei valori ottenuti attraverso i tre diversi procedimenti estimativi utilizzati il più probabile valore di mercato dei Beni ammonta ad **€ 110.000,00**.

In considerazione del fatto che l'esecutato risultava proprietario per la quota di un mezzo (1/2) indiviso, il valore della quota pignorata risulterà uguale alla metà e cioè pari ad **€ 55.000,00**.

a) Divisibilità dei beni

Come già anticipato in premessa, il Giudice invitava il sottoscritto *ad accertare se gli immobili oggetto di causa siano comodamente divisibili in natura, senza pregiudizio dell'originario valore economico e della destinazione economico-funzionale degli stessi ed, in caso di positivo riscontro, effettuare un progetto di materiale ripartizione in lotti, vantaggiosamente utilizzabile dai singoli condivi-*



denti.

In considerazione delle caratteristiche spaziali del lotto (forma e dimensione), data la contiguità delle p.lle componenti lo stesso, esaminate le caratteristiche orografiche del fondo, potevo tranquillamente affermare che gli immobili in oggetto risultano *comodamente divisibile in natura, senza alcun pregiudizio dell'originario valore economico.*

Dato quanto affermato procedevo ad effettuare un progetto di materiale ripartizione degli immobili attraverso la realizzazione di n.2 Lotti, che verranno distinti quali **LOTTO A e LOTTO B**, vantaggiosamente utilizzabili dai singoli condividenti.

Scopo del seguente progetto di divisione è quello di assegnare ad ogni condividente dei beni o porzioni di beni che rispettino il valore venale delle corrispondenti quote di proprietà, avendo cura di cercare di formare delle unità organiche ed autonomamente fruibili.

- FORMAZIONE LOTTI

Come sopra enunciato, il valore venale dei beni immobili comuni è pari ad € **110.000,00**. Considerata la superficie complessiva dei beni pari ad Ha 2.70.75, otterremo due quote:

-Prima quota del valore di 1/2..... € 110.000,00./ 2= € **55.000,00**

-Seconda quota del valore di 1/2..... € 110.000,00./ 2= € **55.000,00**

VALORE COMPLESSIVO _____ € **110.000,00**

a) **LOTTO A**

- Lotto A, composto da Terreno agricolo coltivato (agrumeto) ed ubicato in Tenere di Noto, C/da Candelaro e Stafenna, di Superficie pari ad Ha 1.36.80, indicato



dalle P.lle 173 e 174 del foglio di Mappa 329.

- Particella 173 estesa mq 01.02.00 qualità "agrumeto" di classe 2 € 40.110,00

- Particella 174 estesa mq 00.34.80 qualità "agrumeto" di classe 2.... € 13.640,00

TOTALE valore LOTTO A = Ha 01.36.80 € 53.750,00

b) LOTTO B

- Lotto B d composto da Terreno agricolo (frazionato in seminativo uliveto ed agrumeto) ubicato in Tenere di Noto, C/da Candelaro e Stafenna, di Superficie pari ad Ha 1.33.95, indicato dalla P.la 213 e dai fabbricati rurali indicati dalla p.la 212 sub 2 e 3 del foglio di Mappa 329.

- Particella 213 così frazionata: A

AA qualità Seminativo, esteso a mq 00.71.03 di classe 3;

AB qualità Agrumeto esteso mq 00.60.89 di classe 2;

AC qualità Uliveto esteso mq 00.02.03 di classe;

Valore Particella 213 = € 37.860,00

- Particella 212 **sub 1** C/2 (garage) estesa mq 48 di classe 3

- Particella 212 **sub 2** "unità collabente" estesa mq 60

Valore immobili: € 17.800,00

TOTALE valore LOTTO B= Ha 01.33.95 € 55.660,00

Preciso che per distribuire le quote esatte basta conguagliare con una somma in denaro pari ad € 1.910,00 che il futuro possessore del LOTTO B dovrà versare al possessore del LOTTO A.



La stradella in terra battuta che permette l'accesso ai fondi potrebbe rimanere in comune tra le due parti poiché, attraversando proprio in mezzo i due futuri Lotti, faciliterebbe l'accesso agli stessi.

Il pozzo trivellato, dotato di regolare autorizzazione all'attingimento e posizionato a ridosso della p.lla 173, rimarrebbe ad uso esclusivo dell'attuale proprietaria.

Di seguito la rappresentazione grafica dei due Lotti formati.

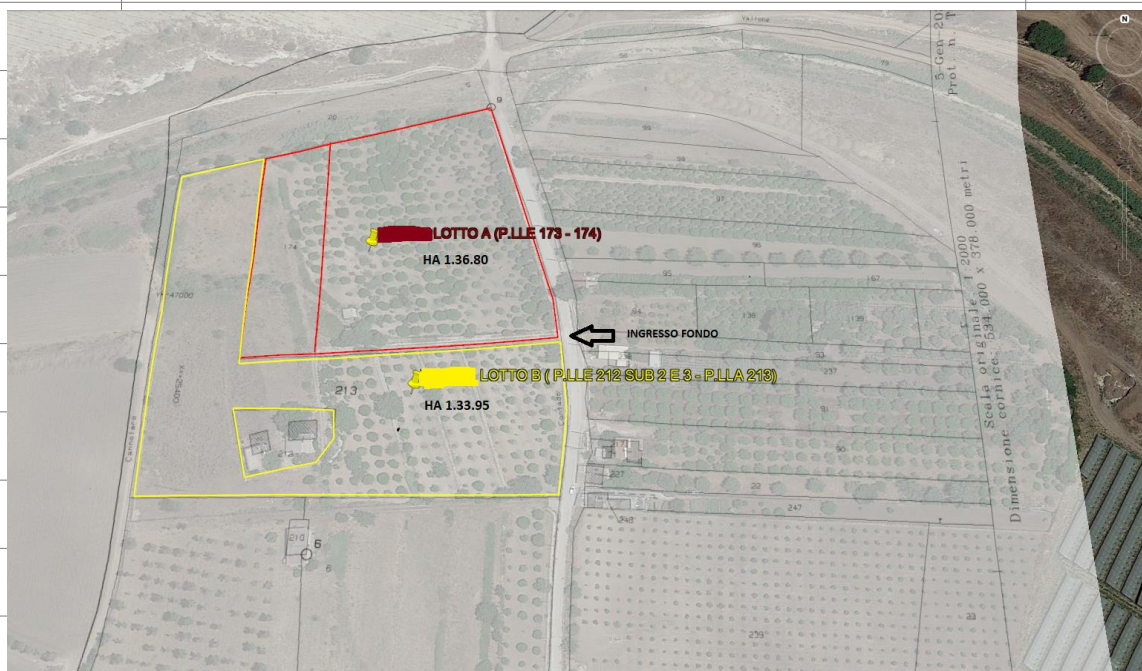


Figura 1: Immagine ottenuta dalla sovrapposizione della Mappa Catastale su immagine satellitare dei Fondi in oggetto con evidenziata la divisione dei due Lotti,



CONCLUSIONI

Nell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Giudice dott.ssa Cultrera Concita, il sottoscritto C.T.U. riteneva di aver adeguatamente risposto ai quesiti, ottenendo i due Lotti A e B come di seguito riassunto:

1. **LOTTO A** _____ **Ha 01.36.80 = € 53.750,00**

2. **LOTTO B** _____ **Ha 01.33.95 = € 55.660,00 (più un conguaglio in denaro pari ad € 1.910,00).**

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver evaso con la dovuta diligenza e meticolosità l'incarico affidatogli.

Noto Li 01/02/2022

Il CTU

Dott. Andrea Toro



ALLEGATO FOTOGRAFICO





















1

