

**-Tribunale di Pescara-**

CAUSA CIVILE : Giudizio n° **218/2024 R.G.**

*Promosso da:*

..... (attrice) (Avv. ..... – Avv. ....)

*Contro:*

..... + 2 (contumaci)

**Giudice Relatore** .....Dott. **Carmine DI FULVIO**

**C.T.U.** ..... Dott. Arch. **Fabrizio DONATELLI**

**Sommario:**

<b>1. PREMESSE :</b>	1
<b>2. QUESITI POSTI AL C.T.U. :</b>	2
<b>3. DESCRIZIONE DEGLI EVENTI :</b>	2
<b>4. OPERAZIONI PERITALI:</b>	6
<b>5. DESCRIZIONE IMMOBILE :</b>	7
<b>6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	8
<b>7. RISPOSTE AI QUESITI</b>	18
<b>8. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:</b>	18
<b>9. CONCLUSIONI - RIEPILOGO :</b>	22
<b>10. ELENCO ALLEGATI :</b>	23

**-RELAZIONE PERITALE**

**1. PREMESSE :**

Relazione del C.T.U. Dott. Arch. FABRIZIO DONATELLI, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Pescara con il n° 807, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pescara con il n° 1179, C.F. DNTFRZ64L03G482A, P. IVA 01595580687, con studio professionale in Pescara alla Via G. Mazzini n° 96, Tel.

Il sottoscritto è stato nominato dal Giudice Relatore Dott. Carmine Di Fulvio in data 19/09/2024 ed ha prestando giuramento in data 14.11.2024.

In sede di udienza si è stabilita la data del 28/11/2024, ore 09.30, per il sopralluogo sui luoghi oggetto di causa in Via Aterno n° 201 in Pescara.

Il Giudice ha stabilito entro il **28/02/2025** la data per l'inoltro della relazione peritale del CTU alle parti;

le stesse hanno tempo fino al **18/03/2025** per l'invio delle osservazioni al CTU;

lo stesso CTU ha tempo fino al **08/04/2025** per la risposta alle note critiche e deposito della relazione peritale CTU.

L'udienza è stata fissata il **17/04/2025** (vedere allegato n° 1).

## 2. QUESITI POSTI AL C.T.U. :

L'Ill.mo Sig. Giudice ha posto al sottoscritto CTU i seguenti quesiti:

**“..... verifichi la regolarità edilizia e catastale del fabbricato oggetto di causa, e, in caso di esito positivo di detta verifica, accerti i valori dei singoli beni e la comoda divisibilità degli immobili; in caso di esito positivo di tale ultimo accertamento a formulare una o più ipotesi di divisione...”**

I CTP non sono stati nominati:

## 3. DESCRIZIONE DEGLI EVENTI :

L'oggetto della causa, riguarda lo scioglimento di una comunione inerente un appartamento ubicato in Pescara alla Via Aterno n. 201, Piano Terra, con aree circostanti annesse, di proprietà dei Sigg.ri

....., Proprietà per 8/30, ..... , Proprietà per 2/30, ..... , Proprietà per 1/3, ..... , Proprietà per 1/3.

I germani ..... hanno acquisito la quota di 1/3 originariamente del padre .....,(Fratello di .....), con atto Notaio Bulferi del 19/11/2009 Rep. 15814.

Al sottoscritto CTU viene chiesto in sintesi la valutazione di detti immobili, ed una eventuale ipotesi divisionale.

Nell'Atto di Citazione del 09.01.2024 l'Avv. .... di Milano legale di parte attrice (Sig.ra ....) riporta che :

*“.....l'attrice ha dato corso alla procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, d.lgs. n. 28/2010 presso la Camera di Conciliazione Forense di Pescara, conclusasi senza alcun esito, per mancata comparizione degli odierni convenuti .....*

### **IN FATTO**

*La signora .... è comproprietaria dei seguenti beni immobili siti in Pescara Via Aterno n. 201, costituiti da un piccolo fabbricato da cielo a sottosuolo con piccola corte a servizio e accessorio staccato, sito nel Comune di Pescara, Via Aterno n.201 (duecentouno), composto di 3 (tre) vani ed accessori; il tutto confinante con: detta via, proprietà ...., salvo altri, distinto in catasto fabbricati al foglio 30 particella 399 (ex part. 1154) Piano T z.c. 2 Cat. A/4, cl. 3 vani 6 rendita Euro 402,84, e in catasto terreni al foglio 30 particelle:*

*1687 di mq. 28, rendita euro 0,23;*

*1688 di mq. 28, rendita euro 0,23,*

*1689 di mq. 84, rendita euro 0,69,*

*Più specificamente di detti immobili i comproprietari sono*

*..... per la quota di 10/30*

*..... per la quota di 2/30*

*..... per la quota di 8/30*

*e, appunto, la signora ..... per la residua quota di 10/30.*

*Il tutto come risulta dagli estratti catastali che si offrono in comunicazione (doc. n. 02 visura....).*

*..... e ..... sono comproprietarie in forza di successione al signor ...., in vita residente a Pescara, deceduto il 30 Marzo 1965 (doc. n. 06 ....) Denunzia 56 Vol. I registrata a Pescara il 29 Luglio 1965, consolidazione di usufrutto del 1° Agosto 2001 in morte della signora ..... e successiva successione integrativa registrata a Pescara il 19 Novembre 2009, Den. 28 Vol. 9990 e conseguente consolidazione di usufrutto alla predetta signora ...., mentre ..... e ..... comproprietari in forza di atto di*

donazione Notaio Marco Bulferi in data 19/11/2009 Rep. n. 15814/9643 (doc. n. 07 donazione ....) da parte del signor ..... il quale a sua volta aveva acquistato in forza della detta successione al signor .....

Nel giugno 2023 l'immobile era stato messo in vendita dalla signora ..... con l'assenso degli altri comproprietari, a mezzo dell'Agenzia immobiliare Professione casa A.D. Media srl (signor ..... ) che il 3 luglio 2023 ha raccolto la proposta ferma di acquisto dal signor ..... al prezzo di euro 80.000,00 (doc. n. 08.....)

La signora ..... ha accettato la proposta, mentre gli altri comproprietari non vi hanno provveduto. Pertanto la vendita non si è conclusa.

La signora ..... a mezzo del legale incaricato, il 1° agosto 2023 ha comunicato il proprio intendimento di sciogliere la comunione segnalando altresì che, non essendo il compendio immobiliare comodamente divisibile e non essendo la signora ..... disposta a rendersi assegnataria dell'intero, gli immobili, nel caso in cui nessuno degli odierni convenuti fosse interessato ad acquistare la quota della signora ..... al prezzo di euro 27.334,00, sarebbero stati oggetto di azione di divisione giudiziale (doc. n. 09 comunicazione avv. ..... del giorno 1 agosto 2023). Detta comunicazione, inviata per raccomandata AR, è stata ricevuta da ..... e da ..... il 7 agosto 2023, mentre la signora ..... non si è peritata di ritirarla e pertanto è stata restituita al mittente.

Come già riferito l'attrice ha dato corso alla procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, d.lgs. n. 28/2010 presso la Camera di Conciliazione Forense di Pescara, conclusasi senza alcun esito, per mancata comparizione degli odierni convenuti (cfr. doc. n. 01 mediazione n. 264.2023- verbale negativo per mancata adesione)

## IN DIRITTO

..... Il concetto di divisione dunque è unitario e la disciplina dello scioglimento si ricava dal complesso delle disposizioni sparse nel codice civile. Vale la pena sottolineare che in più occasioni la legge attribuisce la possibilità, per ciascun contitolare, di domandare la divisione: artt. 713 e 1111 c.c., cui è comune l'avverbio «sempre», affermativo della continuità, e della ripetizione nel tempo, del potere di attivarsi per sciogliere la co-munione che lega più soggetti nell'unità di una situazione giuridica. Queste norme riconoscono a ciascun contitolare un «diritto potestativo», cui corrisponde, dal lato passivo, non tanto un obbligo, bensì una soggezione. In altri termini, la conseguenza della mancata collaborazione alla divisione amichevole è il rischio di subire la divisione giudiziale. Ciò chiarito, posto che



*la signora ..... non ha trovato alcuna collaborazione da parte degli altri comproprietari a procedere alla soluzione delle questioni pendenti, compreso lo scioglimento dei beni comuni, l'istante è venuta nella determinazione di sciogliere la comunione ricorrendo all'autorità giudiziaria.*

*Per quanto sopra esposto, ..... come sopra rappresentata e difesa,  
CITA  
.....*



Nelle Memorie del 27.06.2024 l'Avv. ..... legale di parte attrice (Sig.ra ....) riporta nelle CONCLUSIONI :



*"..... Voglia il Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione e premessa l'istruttoria occorrente,*

*1) accertare e dichiarare il diritto di parte attrice allo scioglimento della comunione avente ad oggetto i beni immobili siti in Pescara Via Aterno n. 201, costituiti da un piccolo fabbricato da cielo a sottosuolo con piccola corte a servizio e accessorio stac-cato, sito nel Comune di Pescara, Via Aterno n. 201 (duecentouno), composto da 3 (tre) vani ed accessori; il tutto confinante con: detta via, proprietà dell'opera delle Chiese Cristiane dei Fratelli, proprietà ..... o aventi causa, proprietà ..... o aventi causa, salvo altri, distinti in catasto fabbricati al foglio 30 particella 399 Piano T z.c. 2 Cat. A/4, cl. 3 vani 6 rendita Euro 402,84, e in catasto terreni al foglio 30 particelle: 1687 di mq. 28, R.D. Euro: 0,23 R.A. Euro: 0,14; 1688 di mq. 28, R.D. Euro: 0,23 R.A. Euro: 0,14 e 1689 di mq. 84, R.D. Euro: 0,69 R.A. Euro: 0,41, i cui comproprietari sono ..... per la quota di 10/30, ..... per la quota di 2/30, ..... per la quota di 8/30 e parte attrice, signora ....., per la residua quota di 10/30.*

*2) formare le quote di ciascuno dei comuniti;*

*3) attribuire ai singoli comuniti la quota a ciascuno spettante, nei termini che seguono:*

*- in via principale, disporre l'attribuzione dei detti beni indivisi in favore dei convenuti con obbligo per gli stessi di provvedere al conguaglio in danaro ritenuto di giustizia in favore dell'attrice;*

*- in via subordinata, qualora i convenuti non fossero disposti a dare assenso a quanto sopra, disporre la vendita all'incanto dei detti beni indivisi (e più specificamente i beni immobili siti*





in Pescara Via Aterno n. 201, costituiti da un piccolo fabbricato da cielo a sottosuolo con piccola corte a servizio e accessorio staccato, sito nel Comune di Pescara, Via Aterno n. 201 (duecentouno), composto da 3 (tre) vani ed accessori; il tutto confinante con: detta via, proprietà dell'opera delle Chiese Cristiane dei Fratelli, proprietà ..... o aventi causa, proprietà ..... o aventi causa, salvo altri, distinti in catasto fabbricati al foglio 30 particella 399 Piano T z.c. 2 Cat. A/4, cl. 3 vani 6 rendita Euro 402,84, e in catasto terreni al foglio 30 particelle: 1687 di mq. 28, R.D. Euro: 0,23 R.A. Euro: 0,14; 1688 di mq. 28, R.D. Euro: 0,23 R.A. Euro: 0,14 e 1689 di mq. 84, R.D. Euro: 0,69 R.A. Euro: 0,41), con successiva liquidazione in denaro delle rispettive quote; ..... Si chiede la nomina di un CTU per determinare il valore dei detti beni indivisi.



#### 4. OPERAZIONI PERITALI:

##### Sopralluogo del 28.11.2024

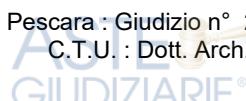
Il sottoscritto CTU ha effettuato il sopralluogo nei luoghi oggetto di causa in data **28/11/2024**, ore 09.30 (vedere allegato n° 2), previo avviso delle parti interessate in sede di udienza del 14/11/2024, come verbalizzato, onde rendersi conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili ubicati in Pescara alla Via Aterno n° 201 al piano terra con annessi e corte pertinenziale.

In detto sopralluogo erano presenti l'Arch. ..... collaboratore di studio del sottoscritto CTU e l'Avv. ...., in sostituzione dell'Avv. ...., il quale era in possesso di n. 3 chiavi dell'immobile, consegnate allo stesso dalla Sig.ra .....

Giunti sul posto si notava che sul cancello d'ingresso sulla Via Aterno n. 201 era stata apposta una catena con lucchetto, presumibilmente dagli altri comproprietari contumaci, le cui chiavi non sono state consegnate alla Sig.ra .....

Pertanto, impossibilitati ad accedere nell'immobile oggetto di divisione, detto sopralluogo veniva rinviato.

Il sottoscritto in data 28/11/2024 ha inviato tre Racc. A/R agli altri Comproprietari contumaci, ...., chiedendo di contattare il sottoscritto CTU entro 5 giorni dal ricevimento della stessa, al fine di poter permettere l'accesso all'immobile.



Il sottoscritto nei giorni successivi veniva contattato dalla Sig.ra ....., la quale si rendeva disponibile a far accedere all'immobile in quanto la stessa era in possesso della chiave del lucchetto apposto sul cancello, si stabiliva per il prosieguo delle operazioni peritali, il giorno 20/12/2024 ore 15.30.

### Sopralluogo del 20.12.2024

Il sottoscritto CTU ha effettuato un ulteriore sopralluogo nei luoghi oggetto di causa in data **20/12/2024**, ore 15.30, previo avviso telefonico con la Sig.ra ....., in possesso della chiave di apertura del lucchetto apposto sul cancello. I legali di parte ricorrente sono stati avvisati a mezzo PEC.

La Sig.ra ..... alle ore 14.00 ha contattato telefonicamente il sottoscritto CTU informandolo che era malata e quindi avrebbe mandato ad aprire il cancello un amico di fiducia.

Sono presenti, oltre al sottoscritto CTU, il Sig. ...., delegato della Sig.ra .....a, intervenuto solo per permettere l'accesso dal cancello principale con apertura del lucchetto con catena, poiché le chiavi sono in suo possesso, l'Arch. ....e, collaboratore di studio del sottoscritto CTU e l'Avv. ...., legale parte ricorrente, in sostituzione dell'Avv. .....

E' stato effettuato un rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto di perizia, in risposta ai quesiti del Giudice ed è stato redatto un verbale di sopralluogo (vedere allegato n° 2).

Il sottoscritto CTU ai sensi dell'Art. 696 c.p.c. non ha proposto una conciliazione alle parti presenti, poiché nel sopralluogo era presente solo il legale della parte attrice e ci sono parti in causa convenuti contumaci.

### **5. DESCRIZIONE IMMOBILE :**

Il fabbricato è sito nella periferia di Pescara Porta Nuova, alla Via Aterno n. 201.

Detto immobile è stato costruito nel 1951 dai Sigg.ri Pitocco.

Trattasi di fabbricato tutto al piano terra in mattoni pieni a vista con parete in aderenza con altro fabbricato di altra proprietà, con corte pertinenziale su tre lati Est ed Ovest, con terreno annesso a Sud-Est di cui alle P.Ile 1687, 1688, 1689, con ripostigli sul retro fabbricato ad Est.

L'ubicazione esatta del fabbricato, da Google Maps risponde alle seguenti coordinate geografiche **42°27'26.62"N – 14°11'59.55"E**.

La costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

Il fabbricato di cui alla P.la 399 (ex 1154), sorge su un sedime quale Ente Urbano della P.la 399 di mq. 180. Ad esclusione dei fabbricati restano 60 mq. di corte.

L'appartamento residenziale è ubicato al piano terra (*vedere documentazione fotografica da foto n° 1 a foto n° 22*). Lo stesso risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto un ripostiglio ed un bagno. L'appartamento è dotato di una corte pertinenziale ed un giardino che si articola a sud-est del fabbricato. La pavimentazione dello stesso è in marmettoni e marmette, ceramica in bagno, infissi in legno, tapparelle in PVC, persiane in legno. Impianto termico con radiatori in ghisa. L'immobile versa in pessime condizioni manutentive con varie infiltrazioni di acque meteoriche dal tetto, infiltrazioni di risalita dal pavimento poiché non isolato il calpestio, gli impianti non sono a norma, gli infissi sono da sostituire, il tetto è da rifare poiché lascia infiltrare acqua meteorica. L'appartamento sviluppa una superficie di circa mq. 85,00. Altezza interna ml. 3,35, attualmente lo stesso risulta non abitato e versa in stato di fatiscenza con mobili accatastati in maniera confusionaria nelle varie stanze.

I ripostigli ubicati al piano terra sul retro fabbricato sono formati da due vani con piccola centrale termica interna e copertura in fibro-cemento (amianto) in pessimo stato conservativo, da rimuovere. I locali sviluppano una superficie di circa mq. 22,00, altezza interna variabile da ml. 1.70 a ml. 1.80. Nel complesso versa in pessimo stato manutentivo (*vedere documentazione fotografica da foto n° 09 a foto n° 12*).

Il terreno a sud-est del fabbricato è rappresentato da 3 p.lle identificate con i numeri 1687-1688-1689, sviluppano complessivamente e catastalmente mq. 140,00. Queste formano il giardino del fabbricato. Oggi sullo stesso sono presenti sterpaglie poiché non viene effettuata manutenzione. L'area è pianeggiante (*vedere documentazione fotografica da foto n° 05 a foto n° 08*). Il terreno va riconfinato al confine con la P.la 3889 per verificare l'esatta geometria del sito, poiché attualmente lo stesso ingloba anche le p.lle 3889, 3890 e 3891, di comproprietà dei Sigg.ri ....., ma anche di comproprietà dei Sigg.ri ..... estranei alla procedura in essere, pertanto a vista il sito sembra più esteso di quello che è nella realtà.

## 6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 – Esterno fabbricato Via Aterno n. 201



Foto 2 – Esterno Fabbricato – ingresso immobile



Foto 3 – Esterno fabbricato – Retro



Foto 4 – Esterno fabbricato – Retro



Foto 5 – Terreno P.lle 1687-1688-1689



Foto 6 – Terreno P.lle 1687-1688-1689



Foto 7 – Veduta fabbricato da Via Aterno



Foto 8 – Cortile fabbricato



Foto 9 – Ripostigli retro fabbricato



Foto 10 – Ripostigli retro fabbricato - interno



Foto 11 – Ripostiglio retro fabbricato - interno



Foto 12 – Ripostiglio retro fabbricato



Foto 13 – Interno appartamento al P.T.



Foto 14 – Interno appartamento



Foto 15 – Interno appartamento



Foto 16 – Bagno appartamento



Foto 17 – Volta bagno con infiltrazioni da tetto



Foto 18 – Interno appartamento



Foto 19 – Interno appartamento



Foto 20 – Botola di accesso al sottotetto



Foto 21 – Interno appartamento al P.T.



Foto 22 –Appartamento – infiltrazioni dal tetto



**- DATI CATASTALI Immobili:**



Gli immobili risultano così censiti in Catasto Urbano presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pescara (Catasto), con la **P.Ila 399** (ex P.Ila 1154) (vedere allegato n° 3)

**DATI CATASTALI – (Catasto URBANO) – Via Aterno n. 201 PESCARA**

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO
30	399	---	3	A/4	3	6 vani	110 mq.	402,84	T

- (A/4) Abitazioni di tipo popolare

Immobile in testa a :

- ..... - Proprietà per 8/30;
- ..... Proprietà per 2/30;
- ..... Proprietà per 1/3;
- ..... Proprietà per 1/3.

I terreni attigui al fabbricato sviluppano 140 mq. catastali sono così censiti in Catasto Terreni, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Pescara (Catasto)

**DATI CATASTALI – (Catasto TERRENI) – Via Aterno PESCARA**

FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	CLASSE	SUP. CAT. MQ.	REDD. DOMIN. €	REDD. AGRARIO €
30	1687	seminativo	01	28	0,23	0,14
30	1688	seminativo	01	28	0,23	0,14
30	1689	seminativo	01	84	0,69	0,41

Immobili in testa a :

- .) - Proprietà per 2/30;
- .) - Proprietà per 10/30;
- .) - Proprietà per 8/30;
- .) - Proprietà per 10/30.

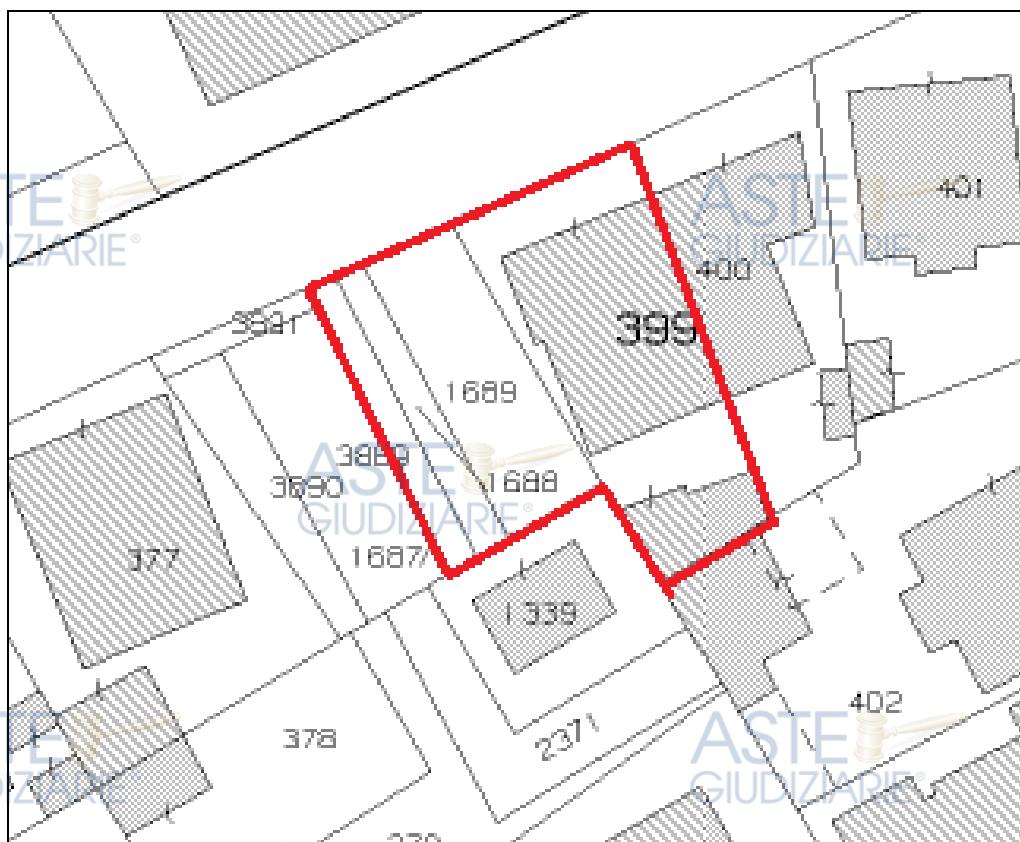




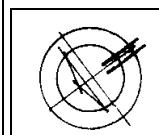
Veduta fabbricato da Google Earth



Stralcio Mappa catastale Fg. 30, P.Ia 399 – Terreni Fg. 30, P.Ile 1687-1688-1689



Stralcio Mappa catastale – con evidenziate le proprietà



Planimetria catastale - Fg. 30, P.Ila 399 - P.T.

P.R.G.

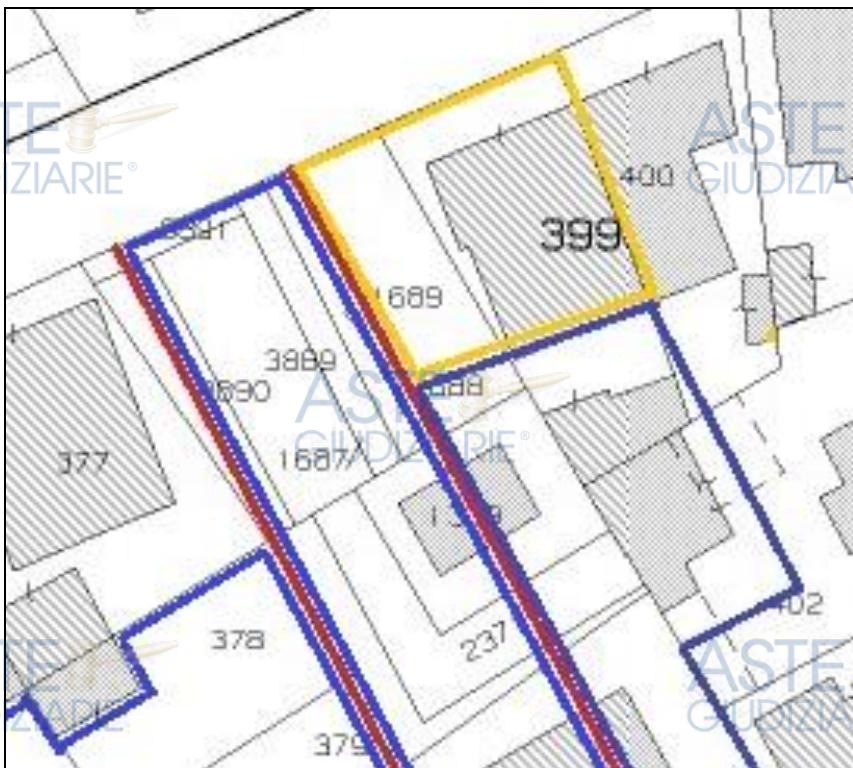
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto CTU ha esaminato il PRG vigente e dallo stesso si evince che solo la P.Ila n. 1689 sarà salvata, poiché le altre p.lle nn. 1687-1688 sono inserite in un progetto comunale e presumibilmente saranno oggetto di esproprio rientrando nella zona destinata a Trasformazione Integrale, per un progetto di nuova viabilità (2 linee rosse parallele =) come si evince dallo stralcio della planimetria sottostante.



Stralcio PRG Zona B3 Completamento e Recupero –B7 Trasformazione Integrale e nuova viabilità di progetto ubicazione



Zonizzazione PRG su base catastale - Zona B3 (giallo) – Zona B7 (blu) – Zona nuova strada di progetto (rosso)

## 7. RISPOSTE AI QUESITI

l'III.mo Sig. Giudice ha posto al sottoscritto CTU i seguenti quesiti :

**“..... verifichi la regolarità edilizia e catastale del fabbricato oggetto di causa, e, in caso di esito positivo di detta verifica, accerti i valori dei singoli beni e la comoda divisibilità degli immobili; in caso di esito positivo di tale ultimo accertamento a formulare una o più ipotesi di divisione...”**

## 8. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

Il fabbricato è sito nella periferia di Pescara Porta Nuova, alla Via Aterno n. 201.

Trattasi di fabbricato tutto al piano terra con parete in aderenza con altro fabbricato di altra proprietà, con corte pertinenziale su tre lati, con ripostigli sul retro fabbricato.

Il sottoscritto CTU in risposta al quesito del Giudice al fine di verificare la regolarità edilizia e catastale dell'immobile ha effettuato un accesso agli atti presso l'U.T.C. del

Comune di Pescara in data 16.12.2024 di cui al Prot. n. 0254965 del 17/12/2024, visionando i fascicoli richiesti in data 18.12.2024 (*vedere allegato n° 4*).

Lo stesso immobile è stato edificato a seguito di rilascio da parte dell'U.T.C. del Comune di Pescara, come risulta in atti, dei seguenti titoli abilitativi:

- Progetto di cui alla Commissione Edilizia del 28/05/1963 Prot. 149514 per sopraelevazione fabbricato già costruito nel 1951 presentato dal Sig. Pitocco Michele, non realizzato.

- Nel 1968 e 1972 sono stati presentati due progetti per la realizzazione delle recinzioni dell'immobile;

- Nel 1985 è stata presentata domanda di condono edilizio di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2193/1985 per la realizzazione dei ripostigli esterni al fabbricato lato Est.

- Nel 1988 è stata presentata domanda per rifacimento del tetto di copertura, ottenendo parere favorevole in data 11.10.1988.

- Nel 1985 è stata presentata domanda di condono edilizio di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7291/1985 rilasciata il 16/12/2005 per leggero ampliamento del fabbricato rispetto al primo titolo abilitativo rilasciato nel 1951.

Il cespite non risulta dotato di Certificato di Agibilità.

L'immobile risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Pescara.

Accatastamento del 20.02.1987 partita 8515 Fg. 30, P.la 399, precedentemente il fabbricato era censito al Fg. 30, con la p.la 1154.

Dai rilievi effettuati in loco dal sottoscritto CTU è emerso che il fabbricato risulta conforme alla planimetria di accatastamento del 24.03.1987 allegata al condono edilizio di cui alla C.E. San. N. 7291 del 16.12.2005, all'epoca il fabbricato era identificato con la P.la 1154 la quale riporta il muro di separazione dall'immobile attiguo non verticale ma obliquo. Mentre si evince che nell'ultima planimetria di accatastamento agli atti con i ripostigli, il muro a confine è stato riportato in maniera errata in quanto paralleli agli altri muri e non obliqui come è nella realtà (vedere allegato n° 4).

Inoltre si rileva una difformità tra la mappa del catasto terreni e la planimetria del catasto urbano. Quest'ultima erroneamente ingloba le p.lle di terreno nn. 1687, 1688, 1689 che le fanno sembrare corte del fabbricato, mentre invece sono p.lle di terreno distinte e pertanto non vanno incluse nella planimetria dell'urbano. La corte del fabbricato nello stato di fatto è più esigua.

Pertanto vanno allineate le planimetrie catastali allo stato di fatto ed all'ultimo titolo abilitativo.

Si rileva inoltre che i ripostigli ubicati al piano terra sul retro fabbricato sono formati da due vani con piccola centrale termica interna e **copertura in fibro-cemento (amianto)** in pessimo stato conservativo, da rimuovere.

## DIVISIONE IMMOBILE

il sottoscritto CTU ha effettuato un sopralluogo nei luoghi oggetto di causa, previo esame ed acquisizione della documentazione inherente gli immobili oggetto della divisione. Dai rilievi effettuati e per la conformazione architettonica dell'appartamento si può affermare che **l'immobile non è divisibile**.



In materia di divisione, il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale *“che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero”*.

E' quanto ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione VI Civile, con la sentenza del 13 luglio 2016, n. 14343 mediante la quale ha accolto il ricorso e cassato quanto già deciso dalla Corte d'Appello di Roma.

La Cassazione del 24.3.2016 n. 5870 ha inoltre stabilito che *“la non comoda divisibilità ex art. 720 cc si realizza quando sussistono i seguenti presupposti: irrealizzabilità fisica del frazionamento; impossibilità di realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento (il godimento autonomo non deve essere compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi); la necessità (per avere il frazionamento) di opere complesse e/o di notevole costo; un deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero bene”*.

Pertanto alla luce di quanto sopra illustrato, il sottoscritto CTU può affermare che l'immobile non è divisibile in più quote.

Al fine della formazione delle quote monetarie spettanti alle parti comproprietarie, bisogna in primis effettuare una valutazione dell'intero compendio immobiliare oggetto della divisione al fine di stabilire il valore estimativo di mercato dei cespiti.

### VALUTAZIONE IMMOBILIARE

L'oggetto della causa, riguarda lo scioglimento di una comunione di un immobile composto da un appartamento residenziale con parete in aderenza con altro fabbricato di altra proprietà con ripostigli sul retro e terreno annesso, ubicato in Pescara alla Via Aterno n. 201, piano terra. L'immobile è di proprietà dei Sigg.rri ...., Proprietà per 8/30, ...., Proprietà per 2/30, ...., Proprietà per 1/3, .... Proprietà per 1/3.



Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

Nella valutazione estimativa si è tenuto conto delle dimensioni dell'immobile, l'impiantistica in dotazione non a norma, la fatiscenza.

Inoltre si è tenuto conto della crisi generale che sta investendo il settore edilizio, la quale ha portato a quasi un immobilismo nelle compravendite immobiliari. Trattasi di abitazione sita nella periferia di Pescara, censita come del tipo popolare (A/4), realizzata con materiali modesti abbisogna di una completa ristrutturazione. I ripostigli presentano la copertura in eternit da rimuovere.

Di contro c'è da rilevare che l'immobile al piano terra con giardino può essere appetibile per coloro che non amano vivere nei condomini o hanno disabilità nel fare le scale e amano la casa isolata. Inoltre ha la vicinanza con la Via Tiburtina Valeria, l'ingresso/uscita dell'asse attrezzato che rendono facile il raggiungimento con Pescara Centro o altri svincoli a Nord e Sud e con i raccordi autostradali.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, prendendo in riferimento, i valori dell'Agenzia del Territorio (OMI), le agenzie immobiliari locali, le quotazioni immobiliari de "IL SOLE 24 ORE", l'Osservatorio quotazioni immobiliari del Borsino Pescara.



- Pescara - Immobile residenziale – Via Aterno n. 201 con ripostigli e terreni annessi

Foglio	Particella					
<b>30</b>	<b>399</b>					
Destinazione	Categ.	Superf. mq.	Valore unit. €/mq.	Valore di stima €		
Appartamento P.T.	A/4	85,00	750,00	63.750,00		
Ripostigli P.T.		22,00x1/2=11,00	750,00	8.250,00		
Corte P.Ila 399		60X 1/10=6,00	750,00	4.500,00		
Terreno P.Ile 1678-1688-1689		140x1/10 =14,00	750,00	10.500,00		
		116,00	<b>Tot. Valore</b>	<b>€ 87.000,00</b>		

(Valore immobile) = € 87.000,00

Il sottoscritto alla luce di quanto sopra illustrato ritiene di aver risposto in maniera esauriva ai quesiti posti dal Giudice.

0

## 9. CONCLUSIONI - RIEPILOGO :

In conclusione, da quanto sopra emerso, dall'attento studio degli atti e dalla ricostruzione tecnica storica, dell'immobile oggetto di perizia, in risposta ai quesiti del Giudice, la relazione si può così riassumere

### QUESITI POSTI AL CTU

*“..... verifichi la regolarità edilizia e catastale del fabbricato oggetto di causa, e, in caso di esito positivo di detta verifica, accerti i valori dei singoli beni e la comoda divisibilità degli immobili; in caso di esito positivo di tale ultimo accertamento a formulare una o più ipotesi di divisione...”*

### - RISPOSTA QUESITO

In risposta al quesito, il sottoscritto CTU ha verificato la regolarità edilizia e catastale del fabbricato oggetto di causa, sono state rilevate delle difformità catastali sopra descritte da sistemare da tecnico abilitato incaricato. L'immobile risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Pescara, sopra ampiamente descritti.

Nella valutazione estimativa si è tenuto conto delle dimensioni dell'immobile, l'impiantistica in dotazione, la faticenza. Si è giunti ad una valutazione estimativa di € 87.000,00.



Il sottoscritto CTU ha effettuato un sopralluogo nei luoghi oggetto di causa, previo esame ed acquisizione della documentazione inherente gli immobili oggetto della divisione. Dai rilievi effettuati e per la conformazione architettonica dell'appartamento si può affermare che l'immobile non è divisibile.



Il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.



## 10. ELENCO ALLEGATI :

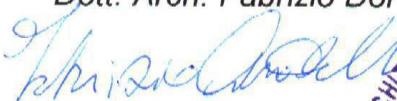
<b>Allegato n° 1 :</b>	Nomina di C.T.U. del 14.11.2024 del Giudice e quesiti
<b>Allegato n° 2 :</b>	Verbale di sopralluogo del 28.11.2024 e 20.12.2024,
<b>Allegato n° 3 :</b>	Documentazione Catastale - Estratto di Mappa, Planimetria, Visura
<b>Allegato n° 4 :</b>	Titoli abilitativi immobile

Pescara, li 11 Febbraio 2025

Il C.T.U.

Con osservanza

Dott. Arch. Fabrizio Donatelli

  
Fabrizio Donatelli  
  
ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI \* ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONS. PROVINCIA DI PESCARA  
DOTT. ARCH. FABRIZIO DONATELLI  
Albo A 807

