

-Tribunale di Pescara-

**CAUSA CIVILE : Giudizio n° 3361/2022 R.G.
Promosso da:**

[redacted] (attore) (Avv.
Contro

[redacted] (resistenti)

Contro

[redacted] (resistenti) (Avv.

Contro

Contro

Giudice RelatoreDott.ssa Rossana VILLANI

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

Sommario:

pag.:

1. PREMESSE :	2
2. QUESITI POSTI AL C.T.U. :	2
3. DESCRIZIONE DEGLI EVENTI :	3
4. STORIA DEL TERRENO :	8
5. OPERAZIONI PERITALI:	8
6. RISPOSTE AI QUESITI	9
7. DESCRIZIONE TERRENO :	10
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	14
9. CONCLUSIONI – RIEPILOGO :	22
10. ELENCO ALLEGATI :	24

-RELAZIONE PERITALE

**Tribunale di Pescara : Giudizio n° 3361/2022 – Giudice Dott.ssa Rossana Villani -
C.T.U. : Dott. Arch. Fabrizio Donatelli - Pagina 1 di 24**

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. 085/378190, cell. 338.2677602 - e-mail studio.arch@inwind.it P.E.C. fabrizio.donatelli@archworldpec.it.

Il sottoscritto è stato nominato dal Giudice Relatore Dott.ssa Rossana Villani ed ha prestando giuramento in data 25.10.2024.

In sede di udienza si è stabilita la data del 12/11/2024, ore 10.30, per il sopralluogo sui luoghi oggetto di causa, sul terreno sito tra V.le G. D'Annunzio e Via Misticoni.

Il Giudice ha stabilito la data del 20/02/2025 per l'inoltro della bozza della relazione peritale del CTU alle parti;

le stesse hanno tempo fino al 10/03/2025 per l'invio delle osservazioni al CTU;

lo stesso CTU ha tempo fino al 31/03/2025 per la risposta alle note critiche e deposito della relazione peritale CTU.

L'udienza è stata fissata il 09/04/2025 (vedere allegato n° 1)

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

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

“... letti gli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione: 1) descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica l'immobile oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima; 2) dica se il medesimo sia comodamente divisibile secondo le quote di proprietà dei dividendi senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene; 3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote di proprietà...”

Tribunale di Pescara : Giudizio n° 3361/2022 – Giudice Dott.ssa Rossana Villani -
C.T.U. : Dott. Arch. Fabrizio Donatelli - Pagina 2 di 24

I CTP nominati sono :

per la parte attrice il Sig

per le parti convenute nessuno si è presentato

3. DESCRIZIONE DEGLI EVENTI :

L'oggetto della causa, riguarda lo scioglimento di una comunione tra proprietari di un terreno in Pescara sito tra V.le G. D'Annunzio e Via Misticoni.

Il sito è censito in Catasto Terreni di Pescara al Fg. 28, P.IIa 285 di mq. 4.390.

Detto terreno catastalmente risulta in testa a :

1)

2)

3)

4)

5) -

6)

7) -

8)

9) -

10)

Detto terreno è pianeggiante, ben confinato e prospiciente due strade. Il fronte principale è su V.le G. D'Annunzio.

ia senza esito;

- che a nulla sono valsi i ripetuti solleciti ad esprimere il loro consenso per vendere il bene de quo alla suddetta società rivolti alla sig.ra al sig

- che è stato esperito anche il tentativo di mediazione, ma inutilmente, essendo comparsa unicamente la sig.ra

- che ai sensi degli artt. 720 e 1114 c.c. non sussiste il requisito della comoda divisibilità del bene comune, in quanto, in ragione dell'originaria destinazione del bene, non vi è la possibilità di formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, pena il notevole deprezzamento di valore che le singole porzioni subirebbero rispetto al valore dell'intero e l'attribuzione ai partecipanti di porzioni inadeguate alla funzione economica dell'intero.....

- che nel caso di specie è indubitabile che la divisione del terreno de quo in 8 quote ideali comporta un notevole deprezzamento dello stesso in quanto le singole quote non avrebbero la superficie idonea ad ottenere l'autorizzazione ad edificare sopra di esse alcunché;

- che pertanto la sig.ra one domanda di scioglimento della comunione a norma degli artt. 1111 e ss. cc., e constatata la non suscettibilità di frazionamento, chiede che la divisione avvenga mediante la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 788 c.p.c. 8° mezzo professionista, all'uopo delegato) con conseguente ripartizione della somma ricavata in proporzione alle rispettive percentuali di comproprietà;

- che sul terreno de quo gravano le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:

* sulla quota di 1/24 di proprietà del sig. ipoteca giudiziale per un importo complessivo di euro 15.000 a favore di to a

* sulla quota di 1/8 di proprietà della sig.ra rava ipoteca legale a favore di ; per un importo complessivo di euro 76.038,76;

* sulla quota di 1/8 di proprietà della sig.ra va ipoteca legale a favore d' per un importo complessivo di euro 86.995,62;

* sulla quota di 1/8 di proprietà della sig.ra rava pignoramento trascritto il 26.3.2021 a favore di ; , così come risulta dalla documentazione concernente le iscrizioni e le trascrizioni relativamente ai beni nell'ultimo ventennio;

- che pertanto i suddetti creditori od aventi causa sono interessati alla vicenda di scioglimento della comunione....."

Nella Comparsa di Costituzione del 20/12/2022, l'Avv. delle parti convenute ,

In seguito legale anche di ostituitasi il

20.03.2023 riporta che:

"... Con il presente atto si costituiscono in giudizio

i quali prendono atto della domanda di divisione e dichiarano di non opporsi allo scioglimento della comunione.

I comparenti condividono l'assunto che il bene è indivisibile e non si oppongono alla vendita dello stesso con conseguente ripartizione della somma ricavata tra i comproprietari in proporzione alle rispettive quote.

Pertanto rassegnano le seguenti conclusioni:

1) In adesione alla domanda attrice disporsi lo scioglimento della comunione del terreno sito in Pescara al V.le D'Annunzio, in catasto al Fl. 28 p.lla 285, ordinando la vendita dell'immobile e la ripartizione della somma ricavata in proporzione alle quote di diritto.

2) Compensare integralmente le spese di lite, stante la adesione alla domanda.

Ai sensi dell'art. 14 del T.U. 115/2002 si dichiara che con il presente atto non si modifica la domanda come proposta da parte attrice, non si spiega domanda riconvenzionale, né vi è richiesta di chiamata in causa di terzi...."

Nell'istanza di intervento ex art. 1113 C.C. del 22.12.2022,

il difensore del Sig. _____, riporta :

Con intimazione di sfratto per morosità il sig. _____ proprietario dell'immobile di via _____, in possesso in locazione al sig. _____, non ottemperava quest'ultimo dinanzi al Tribunale di Foggia per sentir convalidare lo sfratto, il conduttore non provvedeva a sanare la morosità per cui veniva convalidato lo sfratto il 17.3.2009.

- Con ricorso del 18.5.2009, il sig. _____ chiedeva al Tribunale di Foggia l'emissione del decreto ingiuntivo per i canoni e gli oneri condominiali non corrisposti di _____ oltre che per le spese di procedura di sfratto per un ammontare di Euro 8.486,88.

- Il Tribunale di Foggia emetteva dunque decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 516 del 9.6.2009 in danno _____, con procedimento per D.I. n. R.G. 2376/09, che veniva reso esecutivo il 15.6.2009 e notificato al debitore con un primo atto di precetto in data 17.6.2009 e successivamente con altro atto di precetto del 22.9.2009.

- Il _____ non ottemperava al pagamento delle somme dovute per un ammontare precettato di Euro 10.102,42, pertanto il sig. _____ provvedeva ad iscrivere ipoteca giudiziale sul terreno sito in Pescara alla via Gabriele D'Annunzio, identificato catastalmente al foglio n. 28 particella n. 285 del NCT.

_____ fatti, risultava e risulta a tutt'oggi essere comproprietario pro indiviso del predetto terreno edificabile nella misura di 1/24.

**Tribunale di Pescara : Giudizio n° 3361/2022 – Giudice Dott.ssa Rossana Villani -
C.T.U. : Dott. Arch. Fabrizio Donatelli - Pagina 6 di 24**

- L'ipoteca sul terreno de quo portante il n. di RG. 18029 e Reg. particolare n. 3101, in danno del debitore a iscritta in data 9.12.2011, giusta nota di iscrizione che si allega al presente atto per la somma complessiva di Euro 15.000,00

- Con atto di citazione notificato il 2.9.2022 l'attrice _____ i _____ citava in giudizio dinanzi al Tribunale di Pescara sia i sigg. I _____

per sentire accogliere le seguenti

conclusioni: "...Ordinare lo scioglimento della comunione sul terreno sito in Pescara alla via Gabriele D'Annunzio identificato catastalmente al foglio 28 particella 285...stante l'indivisibilità del bene ordinare la vendita dell'immobile de quo ai sensi dell'art. 788 c.c. a mezzo di professionista all'uopo delegato e provvedere alla ripartizione della somma ricavata in proporzione alle rispettive percentuali di comproprietà...Con condanna ex art. 96 c.p.c. della parte che proponga ostacoli inutili allo scioglimento della comunione con un comportamento pretestuoso e/o illegittime pretese".

- Per tutto quanto precede il sig. _____ si costituisce nel presente procedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 1113 c.c., avendo l'odierna attrice, in ossequio al disposto del richiamato articolo, citato nel presente giudizio il sig. _____ quale litisconsorte necessario.

- L'art. 1113 c.c. si ispira al criterio dell'interesse e regola l'intervento nel giudizio divisorio e le opposizioni dei creditori e degli aventi causa, stabilendo che essi possono intervenire a tutela delle proprie ragioni. Per evitare il rischio d'impugnazione, i dividendi hanno dunque interesse ad invitare i creditori e gli aventi causa a partecipare alla divisione. Ovviamente, l'intervento presuppone l'interesse del creditore e dell'avente causa a presenziare alla divisione.

- Orbene, la richiamata normativa è applicabile al caso di specie in quanto l'intervenuto è creditore ipotecario del condividente _____ pertanto la quota ricavata dalla vendita del terreno de quo e spettante proporzionalmente al _____ andrà assegnata al sig. _____ fino alla concorrenza di Euro 15.000,00, oltre spese e interessi, come da vincolo ipotecario trascritto.

Alla luce di quanto esposto, argomentato, dedotto ed ritenuto il sig. _____ me rappresentato e difeso, rassegna le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia l'On.le Tribunale adito:

1) disporre lo scioglimento della comunione e ordinare la vendita del bene immobile oggetto del giudizio, stabilendo che il prezzo di vendita relativo alla quota proporzionalmente spettante al sig. _____

venga assegnato e versato direttamente al sig

,ualità di creditore ipotecario fino alla concorrenza

di Euro 15.000,00 oltre interessi e spese occorse ed occorrente;

2) In ogni caso con vittoria di spese ed onorari di processo.....”

Nella Comparsa di Costituzione e risposta del 17.03.2023, l’/

legale delle parti convenute (Sig. _____

IO C.F. _____

) riporta :

“.....Con il presente atto provvede a costituirsi il sottoscritto procuratore, in nome e per il conto del Sig

i quali dichiarano di aderire alla domanda

introduttiva del giudizio, avente ad oggetto lo scioglimento della comunione del bene immobile oggetto di causa,

con riserva di meglio dedurre e/o contro dedurre in corso di causa.....”

Risultano contumaci alla presente causa

4. STORIA DEL TERRENO :

Il terreno originariamente era di proprietà della società

con sede in Milano. Il Tribunale di Pescara, con sentenza costitutiva n. 693/1994,

passata in giudicato, ha trasferito ex art. 2932 cc ai sigg. _____

la proprietà indivisa del terreno sito in

Pescara, V.le G. D’Annunzio, catastalmente censito al foglio 28 particella 285.

Detta causa è stata iniziata dal _____

o il decesso il contenzioso

passava agli attuali eredi.

5. OPERAZIONI PERITALI:

Sopralluogo del 12/11/2024

Il sottoscritto CTU ha effettuato il sopralluogo nei luoghi oggetto di causa in

data 12/11/2024, ore 10.30 (vedere allegato n° 2), previo avviso delle parti interessate in

sede di udienza del 25/11/2024, come verbalizzato, onde rendersi conto delle

Tribunale di Pescara : Giudizio n° 3361/2022 – Giudice Dott.ssa Rossana Villani -
 C.T.U. : Dott. Arch. Fabrizio Donatelli - Pagina 8 di 24

condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno sito in Pescara, tra il V.le G. D'Annunzio e la Via Misticoni, catastalmente censito al foglio 28 particella 285 di mq. 4.390.

Sono presenti, oltre al sottoscritto CTU, il legale di parte ricorrente /

--- in qualità di CTP parte ricorrente ---

E' stato effettuato un rilievo a vista e fotografico del terreno oggetto di perizia, rilevando lo stato di fatto in risposta ai quesiti del Giudice ed è stato redatto un verbale di sopralluogo.

Non essendo intervenute le parti convenute e quelle contumaci il sottoscritto CTU ai sensi dell'Art. 696 c.p.c. non ha proposto una conciliazione alle parti presenti.

6. RISPOSTE AI QUESITI

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

“Accerti il CTU, esaminati gli atti :

“... letti gli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

1) descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica l'immobile oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;

2) dica se il medesimo sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali congruagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà...”.

- RISPOSTA QUESITO 1)

In risposta al quesito 1, “Accerti il CTU, esaminati gli atti :

“... letti gli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione...”:

Il sottoscritto CTU può affermare che essendo intervenute nel seguente procedimento 13 parti di cui 5 sono contumaci, il tentativo di conciliazione ai sensi dell'Art. 696 c.p.c. non può essere esperito. Inoltre un incontro per tentativo di conciliazione è già stato esperito in Camera di Conciliazione Forense di Pescara Proc. n. 41/2022 del 22/04/2022 ed ha avuto esito negativo.

QUESITO

1) descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica l'immobile oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;

- RISPOSTA QUESITO 1)

Si riporta la descrizione dell'immobile oggetto di perizia.

7. DESCRIZIONE TERRENO :

Il terreno oggetto di perizia è ubicato in Pescara Porta Nuova, al V.le G. D'Annunzio, fino ad arrivare su Via Misticoni in zona altamente urbanizzata. A sud, il sito confina con la Via Seneca.

L'ubicazione esatta del terreno, da Google Maps risponde alle seguenti coordinate geografiche: **42°27'16.92"N – 14°13'03.51"E**.

Trattasi di terreno con forma geometrica rettangolare e planeggiante, non recintato e non coltivato. Attualmente una parte a Sud dello stesso è usata come parcheggio abusivo, non autorizzato.

CONFINI :

Il terreno confina :

- a Nord con fabbricati di cui alle p.lle 2631, 2632, 2616;
- a Sud con distacco da Via Seneca e fabbricato di cui alla p.la 286, e terreni p.lle 2889, 2866;
- ad Est con distacco da V.le G. D'Annunzio;
- ad Ovest con distacco da Via Misticoni, salvo altri.

Il terreno secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. risulta edificabile ed inserito in un comparto edificatorio.

DESTINAZIONE P.R.G.

Il sottoscritto CTU in data 04/11/2024 ha inviato al Comune di Pescara – Ufficio Urbanistica richiesta ufficiale per il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) ai sensi dell'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380 e successive.

Il Comune di Pescara ha rilasciato al sottoscritto il CDU in data 19.11.2024 di cui al Prot. n. 222057/2024 dell'11/11/2024 (vedere allegato n° 4).

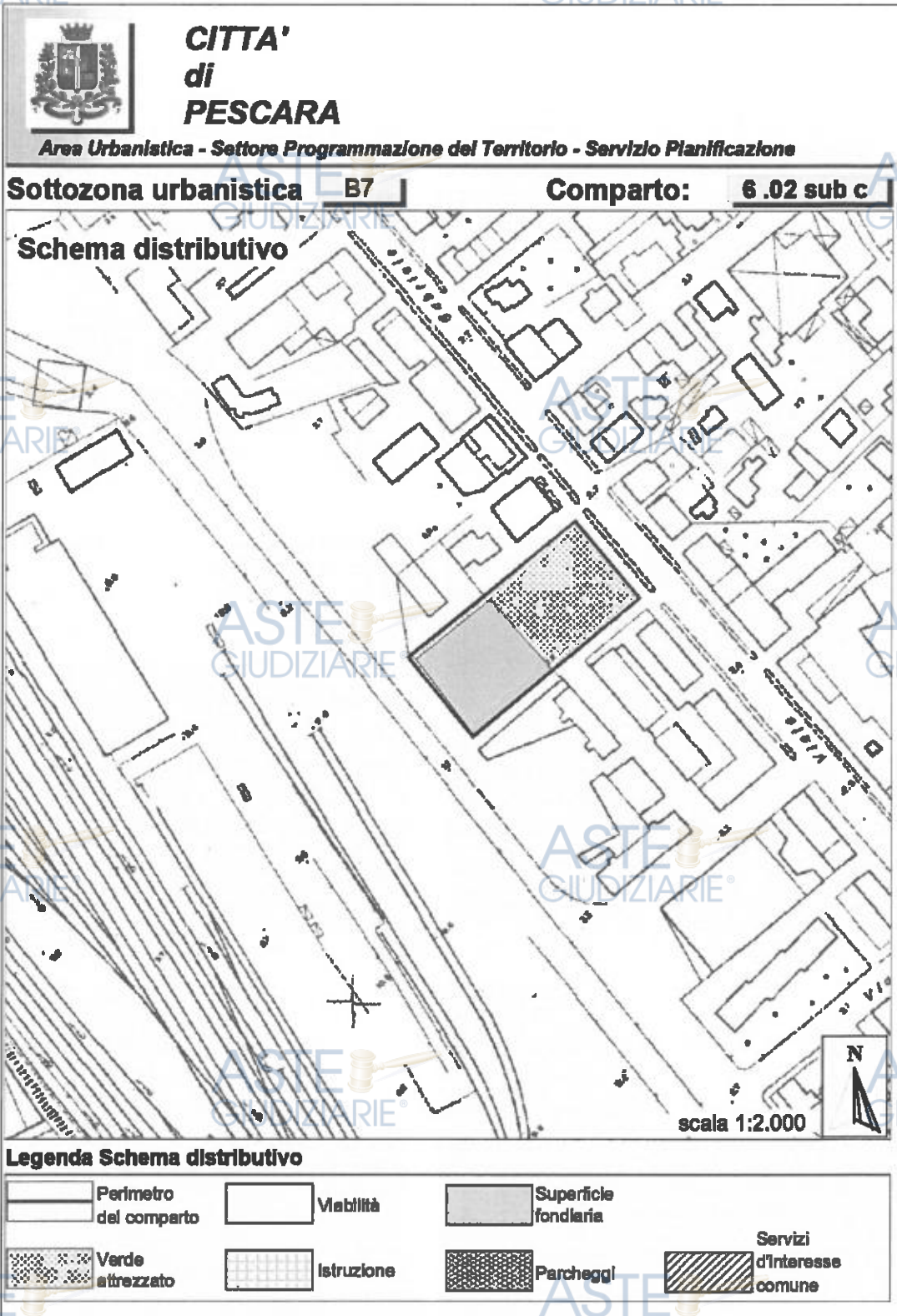
Nello stesso si certifica :

1) che, in base al P.R.G. Vigente denominato "Variante per il Piano Regolatore Generale delle Invarianti per lo sviluppo sostenibile del territorio" e successive Varianti, la destinazione urbanistica dei terreni, siti nel Comune di Pescara, catastalmente individuati come sopra, fatto salvo il disposto degli artt. 65, 66 e 69 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, è la seguente:

- Sottozona B7 "Trasformazione Integrale" – Comparto n. 6.02 Sub c (art. 37 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente): particella n. 285 esclusa la superficie destinata alla Viabilità esterna a detto comparto.

COMPARTO 6.02 sub. C

Il Comparto 6.02 sub. C presenta le prescrizioni sotto riportate.



Scheda comparto 6.02 sub C - Comune di Pescara - Area Urbanistica

Tribunale di Pescara : Giudizio n° 3361/2022 - Giudice Dott.ssa Rossana Villani -
C.T.U. : Dott. Arch. Fabrizio Donatelli - Pagina 13 di 24

8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 – Veduta terreno da Google Earth



Foto 2- Terreno da Google Earth –da V.le G. D'Annunzio



Foto 3 – Terreno da Google Earth – da Via Misticoni



Foto 4 – Veduta terreno da V.le G. D'Annunzio



Foto 5 – Veduta terreno da V.le G. D'Annunzio



Foto 6 – Veduta terreno da V.le G. D'Annunzio

Tribunale di Pescara : Giudizio n° 3361/2022 – Giudice Dott.ssa Rossana Villani -
C.T.U. : Dott. Arch. Fabrizio Donatelli - Pagina 14 di 24



Foto 7 - Veduta terreno da V.le G. D'Annunzio



Foto 8 - Veduta terreno da Via Seneca (lato Sud)



Foto 9 - Veduta terreno da V.le G. D'Annunzio



Foto 10 - Veduta terreno da Via Seneca



Foto 11 - Veduta terreno da Via Misticoni



Foto 12 - Veduta terreno da Via Misticoni

Tribunale di Pescara : Giudizio n° 3361/2022 -- Giudice Dott.ssa Rossana Vilani -
C.T.U. : Dott. Arch. Fabrizio Donatelli - Pagina 15 di 24



Foto 13 – Veduta terreno da Via Misticoni



Foto 14 – Veduta terreno da Via Misticoni



Foto 15 – Veduta terreno da Via Misticoni



Foto 16 – Veduta terreno da Via Misticoni

- DATI CATASTALI Terreno :

Il terreno risulta così censito in Catasto Terreni presso l'Agenzia delle Entrate

– Territorio di Pescara (vedere allegato n° 3)

Pescara

DATI CATASTALI – (Catasto Terreni)

FOGLI O	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUP. CAT.	REDD. DOM. €	REDD. AGR. €
28	285	seminativo	2	4.390 mq.	29,47	20,41

Terreno In testa a
1)

Tribunale di Pescara : Giudizio n° 3361/2022 – Giudice Dott.ssa Rossana Villani -
C.T.U. : Dott. Arch. Fabrizio Donatelli - Pagina 16 di 24

- 2) - (proprietà per 1/24);
- 3) -
- 4) -
- personale);
- 5) - bene personale);
- 6) - 1/8- bene personale);
- 7) personale);
- 8) personale);
- 9) - (proprietà per 1/8- bene personale);
- 10) -



Veduta del terreno da Google Earth – Pescara Fg. 28, P.lla 285

Tribunale di Pescara : Giudizio n° 3361/2022 – Giudice Dott.ssa Rossana Villani -
C.T.U. : Dott. Arch. Fabrizio Donatelli - Pagina 17 di 24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio Mappa catastale Fg. 28, P.IIa 285 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Tribunale di Pescara : Giudizio n° 3361/2022 – Giudice Dott.ssa Rossana Villani -
C.T.U. : Dott. Arch. Fabrizio Donatelli - Pagina 18 di 24**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: DONATELLI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 673302338365c766489163e206ce417

VALUTAZIONE TERRENO

In sede di sopralluogo, il sottoscritto CTU accertava che la mappa catastale ufficiale ed acquisita agli atti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Pescara risultava conforme allo stato dei luoghi.

Nel criteri di valutazione di seguito esposti, lo scrivente 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 del terreno è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetica - 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 del sito, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la destinazione di P.R.G. e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

Il sito risulta appetibile poiché in zona semicentrale rappresenta una ubicazione strategica in Pescara Porta Nuova, è attualmente l'unico sito dalle dimensioni di quasi 5.000 mq. rimasto libero.

Risulta ben collegato con le principali arterie viarie e raggiungibile facilmente sia dalle vie urbane che extraurbane. E' pianeggiante e di facile accesso sia dal V.le G. D'Annunzio che dalla Via Misticoni. E' vicino al nuovo Tribunale ed alla Stazione Ferroviaria di Pescara Porta Nuova e vicino a tutti i servizi cittadini.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa il terreno, 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, il tutto ragguagliato secondo i parametri attuabili allo stato di fatto dell'immobile oggetto di valutazione. Va considerato inoltre che negli ultimi 10 anni gli immobili in generale hanno avuto una forte svalutazione, pur se il terreno in oggetto risulta molto appetibile.

ATTI DI COMPRAVENDITA COMPARATIVI - TERRENI

Per quanto riguarda il terreno di cui al Fg. 28, P.IIa 285, al fine di avere una comparazione estimativa con terreni similari in zone limitrofe, ed avere una

Tribunale di Pescara : Giudizio n° 3361/2022 – Giudice Dott.ssa Rossana Villani -
C.T.U. : Dott. Arch. Fabrizio Donatelli - Pagina 19 di 24

valutazione congrua ed un punto di partenza, sono stati inoltre trovati 2 atti di compravendita recenti in zona Pescara Porta Nuova :

- Atto Notalo DI Pierdomenico del 17.05.2021 – rep. n. 42.784 – Racc. n. 19.650 - Terreni zona San Donato P.R.G. zona B7 Comparto PUE 8.37, di cui al Fg. 31, P.Ile 938- 939-2566 per un totale di mq. 6.065 Prezzo di vendita € 843.000,00.

Ossia € 138,99/mq.

- Atto Notaio G. Fusco del 30.06.2020 – rep. n. 8003 – Racc. n. 5560 Terreni in Comune di Pescara alla Via Alento e Via Lago di Campotosto, P.R.G. zona B7 Comparto PUE 8.36, di cui al Fg. 31, P.Ile 78-489-3608-3609-3610-3618-3619 per un totale di mq. 8.260 Prezzo di vendita € 1.281.000,00

Ossia € 155,08/mq.

In considerazione che il terreno in descrizione risulta più appetibile, poiché il lotto è sito in zona più di pregio rispetto alle ubicazioni sopra riportate nei due atti e il terreno è prospiciente il V.le G. D'Annunzio e la Via Misticoni, si è stabilito un congruo prezzo di € 230,00/mq. anche considerando la difficoltà di reperire siti con queste dimensioni ed inoltre dal 2020 ad oggi c'è stata una rivalutazione dei terreni edificabili in zone semicentrali proprio per la mancanza di reperibilità degli stessi.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa il terreno, sono stati determinati i seguenti prezzi.

- Pescara - Terreno - (V.le G. D'Annunzio/Via Misticoni)

Foglio	Particella			
28	285			
	Destinazione	Superf. mq.	Valore unit. €/mq.	Valore di stima
	Terreno edificabile	4.390	230,00	€ 1.009.700,00
			Tot. Valore	€ 1.009.700,00

(Valore Terreno) = € 1.009.700,00

Pertanto il terreno assume una valutazione estimativa di complessivi € 1.009.700,00

(diconsi euro unmillionenovemilasettecento/00)

0

QUESITO 2) - dica se il medesimo sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei dividendi senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

- RISPOSTA QUESITO 2)

In risposta al quesito 2, il sottoscritto CTU, ha esaminato gli atti depositati e quelli acquisiti presso l'UTC del Comune di Pescara ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, ha verificato l'effettiva natura del sito e dai rilievi effettuati si può affermare quanto in appresso:

DIVISIBILITA' IMMOBILE

Ad oggi, nello stato di fatto in cui versa il terreno, pur se tecnicamente è frazionabile, per le considerazioni sopra evidenziate si può affermare che lo stesso non è divisibile in più lotti, poiché frammentandolo perderebbe di valore e l'unicum del bene, si creerebbero tanti relitti di terreno difficilmente vendibili singolarmente e comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. A supporto di ciò oltre al Codice Civile si è pronunciata anche la Corte di Cassazione.

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 con la sentenza 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 il terreno non è divisibile in più quote.

0

QUESITO 3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote di comproprietà...”

- RISPOSTA QUESITO 3)

Da quanto sopra illustrato è emerso che il terreno non è frazionabile e quindi non può essere predisposto un progetto divisionale e deve essere posto in vendita per l'intero, altrimenti verrebbe a perdersi il valore intrinseco intero dello stesso.

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

1) descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica l'immobile oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;

- RISPOSTA QUESITO 1)

La descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di perizia è stata sopra riportata. Il terreno de quo è sito in Pescara Porta Nuova, tra il V.le G. D'Annunzio, fino ad arrivare sulla Via Misticoni in zona altamente urbanizzata. A sud confina con la Via Seneca.

Trattasi di terreno con forma rettangolare pianeggiante, non recintato e non coltivato. Attualmente una parte a Sud dello stesso è usata come parcheggio abusivo, non autorizzato.

Il sito è censito in Catasto Terreni di Pescara al Fg. 28, P.IIa 285 di mq. 4.390. Il terreno secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. risulta edificabile ed inserito in un comparto edificatorio COMPARTO 6.02 sub. C.

Valutazione

In considerazione che il terreno in descrizione risulta molto appetibile, poiché il lotto è sito in zona di pregio poiché è prospiciente il V.le G. D'Annunzio e la Via Misticoni, si è stabilito un congruo prezzo di € 1.009.700,00

0

QUESITI 2)-3) - dica se il medesimo sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei dividendi senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene; in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali congruagli spettanti all'una o all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote di comproprietà...

- RISPOSTA QUESITI 2)-3)

In risposta al quesito 2, il sottoscritto CTU, ha esaminato gli atti depositati e quelli acquisiti presso l'UTC del Comune di Pescara ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, ha verificato l'effettiva natura del sito e dai rilievi effettuati si può affermare che non è divisibile.

Ad oggi, nello stato di fatto in cui versa il terreno, pur se tecnicamente è frazionabile, per le considerazioni sopra evidenziate si può affermare che lo stesso non è divisibile in più lotti, poiché frammentandolo perderebbe di valore e l'unicum del bene, si creerebbero tanti relitti di terreno difficilmente vendibili singolarmente e comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero

0

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

10. ELENCO ALLEGATI :

Allegato n° 1 :	Nomina di C.T.U. del 25.11.2024 del Giudice e questi
Allegato n° 2 :	Verbale di sopralluogo del 12.11.2024
Allegato n° 3 :	Documentazione Catastale - Estratto di Mappa, Visura
Allegato n° 4 :	C.D.U. Prot. n. 222057/2024 dell'11/11/2024

Pescara, il 10 Febbraio 2025

Il C.T.U.

Con osservanza

Dott. Arch. Fabrizio Donatelli

Fabrizio Donatelli

