

TRIBUNALE DI PESCARA

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Patrizia MEDICA

causa civile n. 3603/2013 R.G.

vertente

contro

-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RIEPILOGATIVA

Pescara, 14 maggio 2021

Il CTU

Ing. Luciano De Gregorio



**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio riepilogativa nella causa
civile n. 3603/2013 R.G. vertente - contro**

-.

Premessa

Con ordinanza emessa all'esito dell'udienza del 14/04/2021, la S.V. Ill.ma disponeva il deposito di *"relazione riepilogativa"* da parte del sottoscritto CTU, nella quale *"previa sintetica descrizione dell'attività svolta, provveda a riportare la descrizione degli immobili, oggetto della domanda di divisione, così come cristallizzata nell'atto di citazione, ricollegando i dati identificativi (ivi compresi quelli di un eventuale successivo frazionamento) a quelli riportati nell'atto di citazione, indicando i beni in relazione ai quali non è stato in grado di accertare la regolarità edilizia, non potendo gravare sul CTU l'impossibilità di acquisire tale documentazione."*

All'esito il CTU, previa esclusione dei beni in relazione ai quali non è stato in grado di accertare la regolarità edilizia, previa valutazione dei beni residui, procederà alla formazione di almeno tre lotti, determinati considerando le quote accertate con la sentenza parziale pubblicata in

data 21.3.17, cercando di ricomprendere il bene ipotecato nel lotto da assegnare al condividente debitore.

Dispone che il CTU provveda a richiamare in un unico allegato alla relazione riepilogativa, la documentazione fotografica e catastale utilizzata nella suddetta relazione” (ALL. A).

Quesiti a cui si è fornita risposta nei precedenti elaborati:

- 1) Descriva i beni in comunione tra le parti; proceda alla individuazione – ubicazione, confini, dati catastali- acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata;*
- 2) Dica se i beni immobili siano comodamente divisibili, se sia possibile procedere al loro frazionamento in singole unità in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti;*
- 3) Accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti;*
- 4) In caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento dei beni e ne indichi i costi;*
- 5) Accerti il valore dei beni all’attualità*
- 6) Determini le spese sostenute dalle parti sulla base della documentazione prodotta dalle stesse, valutandone la congruità;*
- 7) Predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti per legge ai singoli condividenti, applicando i criteri previsti*

dall'art. 727 c.c. e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro.

8) Tenga altresì conto delle ulteriori richieste avanzate dalle parti in questa sede".

Come da richiesta della S.V. si procede dunque a redigere la presente ulteriore consulenza tecnica per fornire risposte articolate come indicato nell'ordinanza emessa all'esito dell'udienza del 14/04/2021.

Sintetica descrizione dell'attività svolta

Ad espletamento dell'incarico sono state redatte le seguenti relazioni di consulenze tecniche d'ufficio:

- Relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 15/01/2019 nella quale sono stati descritti gli immobili, si è prodotto quanto acquisto tramite accesso agli atti presso il Comune di Città Sant'Angelo, sono state determinate le spese sostenute dalle parti e si è formulata una stima sommaria del valore catastale dei beni;

- Relazione di consulenza tecnica Preliminare depositata in data 30/11/2020, elaborata a seguito del rilievo plano-altimetrico e volumetrico effettuato dall'Ausiliario Arch. D'Amico, con definizione delle difformità edilizie rilevate a seguito delle ricerche presso gli uffici comunali.

Con Decreto del 03/12/2020 il sottoscritto CTU è stato invitato a



completare l'incarico conferitogli, al fine di fornire risposta in merito all'accertamento del valore all'attualità dei beni oggetto del contendere, sulla base della effettiva consistenza degli immobili oggetto di causa, alla determinazione delle spese sostenute dalle parti, predisponendo, altresì, progetti di divisione, sulla base delle quote spettanti ai singoli dividendi.

Sono state dunque elaborate Consulenze Tecniche d'Ufficio depositate telematicamente in data 30/03/2021 e cioè:

- Bozza di Consulenza tecnica d'ufficio con definizione dei valori venali dei cespiti ed elaborazione di progetti di divisione;
- Consulenza tecnica definitiva, in risposta alle osservazioni pervenute dalle parti.

Per una più dettagliata descrizione delle attività svolte nelle sopra menzionate relazioni di CTU, si riporta inoltre una sintesi di quanto elaborato nell'espletamento dell'incarico:

Cronistoria

- riepilogo di quanto verbalizzato in occasione delle operazioni peritali;
- sintesi con stralci delle dichiarazioni e delle richieste/conclusioni avanzate dalle parti nei rispettivi fascicoli di parte;
- definizione dei beni in capo alle parti;
- descrizione dei beni in comunione tra le parti, oggetto di divisione (in

risposta al quesito n. 1);

- individuazione degli stessi, con indicazione dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (**in risposta al quesito n. 1);**

- accertamento sulla divisibilità e sul frazionamento dei beni in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti (**in**

risposta al quesito n. 2);

- verifica della conformità rispetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti dei beni in comunione, attraverso vari accessi agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Città Sant' Angelo (**in risposta al**

quesito n. 3);

- determinazione delle spese sostenute dalle parti: importi documentati nel verbale di sopralluogo del 21/06/2017, pari ad € 7.931,00 oltre la spesa per la pulizia dei terreni (propedeutica ai successivi rilievi), effettuata dalla -, per un totale di € 12.000,00 oltre 22% IVA =

€ 14.640,00 ed il rilievo plano-altimetrico effettuato dall'ausiliario topografo Arch. Emanuele D'Amico per un importo definito in € 6.000,00 oltre 4% cassa previdenza = € 6.240,00 (quest' ultimo ancora non pagato dalla Curatela del Fallimento - che

di tali spese si è fatta carico) - (**in risposta al quesito n. 6).**

Al fine di fornire l' esatta definizione e valutazione del compendio immobiliare si è dovuto far procedere alla pulizia del terreno ed al rilievo



plano-altimetrico dei beni immobili (autorizzati dal Sig. Giudice nell' udienza dell' 11/06/2018).

A seguito del recepimento in data 25/11/2020 dell' elaborato plano-altimetrico, a firma dell'ausiliario Arch. Emanuele D'Amico, redatto sulla base di numerosi rilievi effettuati durante e a seguito delle attività di pulizia dei terreni e dell'intorno dei manufatti da parte dell'-

-, si sono elaborate le schede tecniche per i vari immobili rilevati, nelle quali si confrontano le dimensioni di progetto assentite con quelle di rilievo, definendo ed indicando la legittimità o meno di essi (**in risposta al quesito n. 3**).

In data 30/11/2020 è stata quindi depositata istanza con allegata Consulenza Tecnica Preliminare in cui si evidenzia la sussistenza di difformità su alcuni edifici e/o l'assenza di autorizzazioni per altri.

Con Decreto del 03/12/2020 in cui la S.V. disponeva che *“dal compendio dei beni in oggetto di perizia vengano espunti quelli aventi ad oggetto immobili costruiti in assenza dei necessari permessi e le cui violazioni non siano suscettibili di sanatoria, con ulteriore richiesta di*

“indicare ed inserire tra le passività, le presumibili spese necessarie per

la sanatoria degli abusi riscontrati” .

Nelle more dell' espletamento dell' incarico si è fatta richiesta al Comune di Città Sant' Angelo di ulteriore accesso agli atti in data

11/01/2021 finalizzato ad accertare l' eventuale presenza di ulteriori titoli assentiti per gli immobili oggetto del contendere, ritenuta opportuna per l' avvenuto aggiornamento dei sistemi di ricerca in uso al suddetto ufficio tecnico del Comune di Città Sant' Angelo, consistente nell' unificazione in unico database dell' archiviazione dei riferimenti relativi ai titoli edilizi, ciò per ulteriore verifica correlata alla miglior possibilità di ricerca da parte degli uffici tecnici.

Si è conseguentemente effettuato un ulteriore accesso in data 19/01/2021 presso gli uffici tecnici del Comune di Città Sant' Angelo per acquisire ulteriore nuova documentazione tecnica reperita dal Tecnico Comunale.

Sulla base di tutta la documentazione prodotta in atti e reperita presso i pubblici uffici, si è proceduto quindi ad elaborare Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio Definitiva (bozza e successiva risposta alle osservazioni delle parti), depositate telematicamente in data 30/03/2021, completando le risposte ai quesiti posti, ad integrazione di quanto già illustrato nei precedenti elaborati peritali, ed in particolare:

- Accertamento della conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, anche sulla base della ulteriore documentazione reperita presso Comune di Città Sant' Angelo **(in risposta al quesito n. 3);**

- individuazione ed indicazione dei lavori necessari per il materiale frazionamento dei beni con indicazione dei relativi costi per gli interventi necessari (non inerenti ad opere edilizie, ma solo ad attività tecnico-professionali relative al frazionamento catastale dei terreni), per un importo di spesa di circa € 4.000,00 oltre cassa di previdenza ed IVA, per un totale di € 5.075,20 **(in risposta al quesito n. 4)**;

- definizione del valore dei beni all'attualità, con espunzione dal compendio degli edifici/manufatti costruiti in assenza di titoli edilizi e ritenuti non suscettibili di sanatoria, definendo per essi i costi (passività) da considerare per le demolizioni.

In totale il valore di mercato della massa oggetto di stima alla data del 20/01/2020 è risultato dunque pari ad € **12.848.726,00 (in risposta al quesito n. 5)**;

- predisposizione di progetti di divisione sulla base delle quote spettanti per legge ai singoli condividenti, tenendo conto delle ulteriori richieste avanzate dalle parti **(in risposta ai quesiti nn. 7 e 8)**.

Descrizione degli immobili, oggetto della domanda di divisione, così come cristallizzata nell'atto di citazione (con dati identificativi degli immobili, ivi compresi quelli interessati da successivo frazionamento).

Nell'atto di citazione del Sig. -, vengono elencati i beni oggetto di divisione.

Per alcuni di essi, a seguito degli accertamenti svolti, si sono rilevate differenze nei dati identificativi ed inesattezze nei dati dimensionali, che vengono evidenziate in grassetto nell'elenco dei beni di seguito riportato.

Vengono altresì evidenziati i frazionamenti da porre in essere e le variazioni delle consistenze:

“1) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n.

*18, p.lla n. 37 sub 2 (categoria C/2, **classe 1**) di consistenza pari a 36 mq” – da visura catastale l’immobile risulta avere classe 2;*

“2) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n.

*18, p.lla n. 37 sub 3 (categoria C/2, **classe 1**) di consistenza pari a 42 mq” - da visura catastale l’immobile risulta avere classe 2;*

“3) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n.

18, p.lla n. 37 sub 4 (categoria in corso di definizione);

4) Fabbricato censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n.

18, p.lla n. 37 sub 5 (categoria A/3, classe 1) di quattro vani;

5) Fabbricato censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n.

18, p.lla n. 37 sub 6 (categoria A/3, classe 1) di quattro vani;

6) Fabbricato censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n.

18, p.lla n. 37 sub 7 (categoria A/3, classe 1) di quattro vani;

7) Fabbricato censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n.

18, p.lla n. 37 sub 8 (categoria A/3, classe 1) di due vani e mezzo;

8) *Fabbricato censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 37 sub 9 (categoria in corso di definizione);*

9) *Immobile censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 124 sub 1 (categoria D/8);*

- L'esponente è, altresì, proprietario di una quota indivisa, per diritti pari ad un terzo (500/1500), dei seguenti immobili:

10) *Immobile censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 705 (categoria unità collabenti);*

- L'esponente è, inoltre, proprietario di una quota indivisa, per diritti pari ad un terzo (500/1500), dei seguenti immobili:

11) *Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 29 (classe U);*

12) *Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 31 (classe 2);*

13) *Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 120 (classe 2)" – nel progetto di divisione individuata dalle particelle frazionate 120a e 120b;*

"14) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 124 (classe 2)" - tale bene non risulta più esistente, in quanto esso attualmente ricade in mare;

"15) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 161 (classe 2);

16) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n.

18, p.lla n. 162 (classe 2);

17) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n.

18, p.lla n. 163 (classe 2);

18) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n.

18, p.lla n. 164 (classe 2)” - nel progetto di divisione si evidenzia che

**parte di detta particella ricade nell’attuale alveo del Torrente
Piomba;**

“19) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n.

18, p.lla n. 167 (classe 1);

20) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n.

18, p.lla n. 459 (classe 2);

21) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n.

18, p.lla n. 462 (classe 2);

22) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n.

18, p.lla n. 464 (classe 2);

23) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n.

18, p.lla n. 465 (classe 1);

24) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n.

18, p.lla n. 466 (classe 1);

25) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n.

18, p.lla n. 470 (classe 2);

26) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 472)” - tale bene non risulta più esistente, in quanto esso attualmente ricade in mare;

“27) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 475 (classe U)” - nel progetto di divisione si evidenzia che detta particella ricade totalmente nell’attuale alveo del Torrente

Piomba;

“28) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 476 (classe 2)” - nel progetto di divisione si evidenzia che parte di detta particella ricade nell’attuale alveo del Torrente Piomba;

“L’esponente è, anche, proprietario di una quota indivisa, per diritti pari ad un terzo (500/1500), dei seguenti immobili:

29) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 721 (classe 2)” - nel progetto di divisione individuata dalle particelle frazionate 721a, 721b e 721c;

“30) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 722 (classe 2)” - tale bene non risulta più esistente, in quanto esso attualmente ricade in mare;

“L’esponente è, infine, proprietario di una quota indivisa, per diritti pari ad un terzo (500/1500), dei seguenti immobili:

31) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 729 (classe 3)” - nel progetto di divisione individuata dalle particelle frazionate 729a, 729b e 729c;

“32) Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 730 (classe 3)” - tale bene non risulta più esistente, in quanto esso attualmente ricade in mare.

Si evince infatti come all’attualità il mare abbia eroso la spiaggia, arretrando la linea di costa di vari metri, inglobando le particelle precedentemente indicate.

Nel documento “Nuova dividente demaniale su cartografia SID” del 5 Aprile 2012 (All. 3 alla CTU del 15/01/2019 – riproposto nell’ALL. A alla presente CTU riepilogativa) all’uopo reperito presso gli Uffici Tecnici del Comune di Città Sant’Angelo, è possibile individuare gli immobili che ad oggi ricadono oltre la dividente demaniale, ovvero in mare.

Come in precedenza indicato alcune altre superfici di terreno non sono più esistenti perchè all’attualità occupate dall’alveo del torrente Piomba.

Si è rilevato infatti che parte delle particelle nn. 163, 164, 476 e tutta la particella n. 475 del foglio 18 risultano oramai far parte dell’alveo fluviale del torrente Piomba e/o comunque non risultano più utilizzabili (superfici relitte).

Le superfici suddette hanno ad oggi le consistenze riportate nell’ALL. A

alla presente CTU riepilogativa (All. 4 alla CTU del 29/03/2021).

Dalle visure per soggetto eseguite emergono inoltre n. 6 immobili non indicati in citazione, in cui Sigg. -

- sono proprietari di rispettive quote indivise (per complessivi 1500/3000) ed in comproprietà con altri soggetti terzi, ovvero:

- Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 458 (classe 2);
- Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 460 (classe 2);
- Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 461 (classe 2);
- Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 463 (classe 2);
- Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 18, p.lla n. 467 (classe 2);
- Terreno censito in catasto del comune di Città S. Angelo al foglio n. 19, p.lla n. 146 (classe 2).

Detti terreni costituiscono la sede della strada di accesso comune denominata “via delle Tamerici”, risultano infatti in capo ai soggetti di seguito elencati, ciascuno con le rispettive quote:



COMUNISTI	QUOTE
	163/9000
	163/9000
	163/9000
	148/3000
	154/3000
	160/3000
	189/3000
	216/3000
	470/3000
	935/3000
	65/3000
	500/3000

Tali terreni non rientranti nell' elencazione presente nell' atto di citazione sono stati indicati nelle precedenti CTU, solo perché costituenti la strada di accesso ai lotti, ma non sono stati considerati nelle proposte divisionali elaborate.

Descrizione dei beni in comunione tra le parti.

Gli immobili oggetto della richiesta di divisione sono situati nel Comune di Città Sant'Angelo, località Marina, in un'area pianeggiante che si estende dal mare al tracciato ferroviario e compresa tra il fiume Saline ed il torrente Piomba (ALL. A - Inquadramento generale).

Per quanto concerne la destinazione urbanistica, i terreni risultano individuati nel "Piano Particolareggiato della Marina di Città Sant'Angelo" ed in particolare ricadono:

- nel Comparto unitario di attuazione della Marina: Comparto C;

- in “Verde di salvaguardia ambientale” del vigente PRG (“ex Camping”);

- in zona “Agricola di rispetto ambientale” nel digente PRG (Torrente Piomba).

Al fine di fornire una migliore descrizione dei manufatti inerenti gli immobili oggetto di divisione si evidenzia che i manufatti ricadenti nell’area “ex Camping”, sono insistenti sui terreni le cui particelle catastali sono riportate in citazione e che per “accessione” sono dunque da considerare anche essi come oggetto di divisione.

Essi vengono descritti nelle “schede tecniche redatte per i vari immobili rilevati”, riportate nell’ALL. A.

Gli ulteriori edifici oggetto della divisione sono:

- **particella n. 37 sub da 2 a 9**, immobili di cui ai punti da 1) a 8) dell’elenco contenuto nell’atto di citazione, analizzati e descritti sia nella Tav. n. 6 prodotta dall’ ausiliario topografo Arch. Emanuele D’Amico (contenuta nell’ All. 3 della CTU preliminare del 30/11/2021 - riproposta nell’ALL. A alla presente CTU riepilogativa), sia nelle “schede tecniche redatte per i vari immobili rilevati” (All. 4 alla bozza di CTU del 20/01/2021 -

riproposte nell'ALL. A alla presente CTU riepilogativa);

- **particella n. 705**, immobile di cui al punto da 10) dell'elenco contenuto nell'atto di citazione, analizzato e descritto sia nella Tav. n. 5 prodotta dall' ausiliario topografo Arch. Emanuele D'Amico (contenuta nell' All. 3 della CTU preliminare del 30/11/2021 - riproposta nell'ALL. A alla presente CTU riepilogativa), sia nelle “schede tecniche redatte per i vari immobili rilevati” (All. 4 alla bozza di CTU del 20/01/2021 - riproposte nell'ALL. A alla presente CTU riepilogativa);

Indicazione dei beni in relazione ai quali non è stato possibile accertare la regolarità edilizia.

A tal fine si ripropongono le schede tecniche elaborate per i vari immobili rilevati (All. 4 alla bozza di CTU del 20/01/2021 - riproposte nell'ALL. A alla presente CTU riepilogativa), nelle quali si confrontano le dimensioni di progetto assentite con quelle di rilievo, indicando la legittimità o meno di essi.

Dall'analisi delle suddette schede risultano dunque:

- 1) conformi o sostanzialmente conformi ai titoli edilizi rilasciati gli edifici di cui alle lettere A – B – C – H (**insistenti sulla particella n. 721 del foglio 18, ma privi di identificativi catastali**), oltre l'edificio residenziale e accessori di cui alla **part. 37 del foglio 18 e**

la Piscina (**insistente in parte sulla particella n. 721 ed in parte sulla particella n. 729 del foglio 18**);

- 2) conformi o sostanzialmente conformi alle domande di condono presentate, ma non definite con il rilascio di concessione / permesso di costruire in sanatoria (per quanto ad oggi accertato/indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune) gli edifici di cui alle lettere D e G (**insistenti sulla particella n. 721 del foglio 18, ma privi di identificativi catastali**);
- 3) non conformi ai titoli edilizi rilasciati e/o domande di condono edilizio gli edifici di cui alle lettere F e I (**insistenti sulla particella n. 721 del foglio 18, ma privi di identificativi catastali**);
- 4) non assentiti da alcun titolo edilizio, per quanto accertato, e dunque non legittimi gli immobili ricadenti nel "Camping" di cui alle lettere C1, C2, C3 – Y1, Y2 – Z1, Z2, Z3, (tutti **insistenti sulla particella n. 721 del foglio 18, ma privi di identificativi catastali**), oltre la Cabina Enel part. 466 del foglio 18;
- 5) gli edifici ricadenti nella **particella 705 del foglio 18**, catastalmente ritenuti unità collabenti, essendo di vetusta edificazione vengono considerati e valutati come volumetrie recuperabili, ad eccezione dei manufatti "705 B1" e "705 C", per i quali si prevede la demolizione in quanto non legittimi e privi di identificativi catastali).



Gli immobili di cui alle lettere C1, C2, C3 – Y1, Y2 – Z1, Z2, Z3, tutti insistenti sulla particella n. 721 del foglio 18, oltre la Cabina Enel part. 466 del foglio 18, riportati al punto 4) e gli immobili “705 B1” e “705 C”, ricadenti nella particella 705 del foglio 18, riportati al punto 5), non sono stati quindi considerati nelle ipotesi divisionali, se non per le passività derivanti dal costo della loro demolizione, perché per essi non si è avuto riscontro sulla regolarità edilizia.

Si è dunque proceduto alla stima all’attualità degli immobili oggetto del contendere, definendone il valore sulla base della documentazione prodotta in atti e/o reperita presso i pubblici uffici.

Raffrontando tali dati con quanto risultante dai rilievi eseguiti dall’ausiliario del CTU, si è proceduto ad espungere dal compendio gli edifici/manufatti per i quali non si sono rilevati titoli edilizi e/o ritenuti non suscettibili di sanatoria, definendo per essi i costi (passività) da considerare per le demolizioni.

Valutazione dei beni ritenuti legittimi.

Per poter procedere alla stima del valore di mercato dei beni si è applicato il metodo sintetico-comparativo.

Il valore medio di mercato degli immobili è stato rilevato dalla banca dati dell'OMI e dalle ricerche effettuate presso operatori del settore immobiliare, ed è stato parametrizzato con coefficienti di ragguaglio

riferiti all'immobile oggetto di stima, poi applicato alle superfici assentite delle varie unità immobiliari.

Per determinare i coefficienti di ragguaglio da applicare ai singoli fabbricati si è tenuto conto delle loro specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche (vetustà, stato di conservazione, manutenzione e grado di rifiniture, ubicazione, ecc...).

Nei valori di mercato definiti, ove non diversamente indicato, sono ricomprese le incidenze delle pertinenze e degli eventuali gravami (servitù di passaggio, elettrodotti, reti fognanti, ecc...).

Come già illustrato, le particelle nn. 458-460-461-463-467 del foglio 18 e la particella n. 146 del foglio 19, utilizzate come strada di accesso a favore di tutti i fondi ad essa limitrofi, tra cui quelli per cui è causa, non sono state stimate, anche perché non rientranti nell'elencazione dei beni contenuti nell'atto di citazione.

Rilevato che, a seguito dei rilievi effettuati dall'ausiliario Arch. D'Amico, i confini catastali sono risultati sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi, se non per uno scostamento della strada comune di accesso rispetto all'area del Camping, con conseguente lieve incremento della superficie, comunque non rilevante per le ipotesi di divisione formulate, la stima dei terreni viene effettuata sulla base delle consistenze catastali.

COMPARTO C

Tale zona è ricompresa all'interno del Piano Particolareggiato della Marina, Comparto C, di cui alla cartografia del P.R.G. del Comune di Città Sant'Angelo.

- Terreni

Tenendo conto del valore unitario medio di mercato di terreni in zona, rilevato dalle ricerche di mercato e quelle effettuate presso operatori del settore immobiliare, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso (ubicazione, giacitura, prossimità alle reti viarie e urbanizzazioni), nonché della zona in cui è sito (Marina di Città Sant'Angelo), si determina un valore medio di €/mq pari a 70,00.

Il valore complessivo dei terreni risulta dunque pari a mq (90.435 + 63.685) x €/mq 70,00 = **€ 10.788.400,00.**

- Edifici

Tenendo conto del valore unitario medio di mercato di fabbricati in zona, rilevato dai dati della banca OMI e dalle ricerche effettuate presso operatori del settore immobiliare, applicando i necessari parametri di ragguaglio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, nonché delle zone in cui essi sono siti, si determina un valore di €/mq pari a 200,00 per gli edifici residenziali e di 150,00 per i relativi annessi.

Il valore complessivo risulta dunque pari a mq (142,21 x 2 + 529,88) x

€/mq 200,00 + mq (151,90 + 5,41 + 41,00 + 47,00) x €/mq 150,00 = €
199.657,00.

ZONA “CAMPING”

Tale zona è ricadente all'interno della perimetrazione del Piano Particolareggiato della Marina, ma è non compresa nei comparti indicati negli elaborati grafici redatti dal Comune di Città Sant'Angelo, ricadendo in zona “Verde di salvaguardia ambientale” del vigente PRG.

- Terreni

Tenendo conto del valore unitario medio di mercato di terreni in zona, rilevato dalle ricerche di mercato e quelle effettuate presso operatori del settore immobiliare, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso (ubicazione, giacitura, prossimità alle reti viarie e urbanizzazioni), nonché della zona in cui è sito (Marina di Città Sant'Angelo), si determina un valore di €/mq pari a 50,00.

Il valore complessivo risulta dunque pari a mq 36.445,00 x €/mq 50,00 =
€ 1.822.250,00.

- Edifici

Tenendo conto del valore unitario medio di mercato di fabbricati in zona, rilevato dai dati della banca OMI e dalle ricerche effettuate presso operatori del settore immobiliare, applicando i necessari parametri di ragguaglio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi (tra cui la necessità di definizione dei relativi condoni edilizi),

nonché della zona in cui essi sono siti, si determina un valore pari a €/mq 200,00 per gli edifici residenziali/ricettivi, €/mq 70,00 per i servizi/accessori e €/mq 25 per la piscina.

Il valore complessivo risulta dunque pari a mq (36,00 + 15,96 + 45,59 + 14,79) x €/mq 200,00 + mq (58,90 + 48,45 + 49,41 + 27,86) x €/mq 70,00 + mq 300 x €/mq 25,00 = € 42.891,00.

ZONA TORRENTE PIOMBA

Tale area non ricade all'interno della perimetrazione del Piano Particolareggiato della Marina, dunque è non compresa nei comparti indicati negli elaborati grafici redatti dal Comune di Città Sant'Angelo, ma ricade in zona definita "alveo fluviale" del vigente PRG, per cui, trattandosi di aree di rispetto, non è possibile edificare o utilizzarle per fini agricoli.

- Terreni

Tenendo conto del valore unitario medio di mercato di terreni in zona, rilevato dalle ricerche di mercato e quelle effettuate presso operatori del settore immobiliare, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, ubicazione, giacitura, prossimità alle reti viarie e urbanizzazioni, nonché della zona in cui è sito (Marina di Città Sant'Angelo), si determina un valore di pari a €/mq 2,00.

Il valore complessivo risulta dunque pari a mq 14.400,00 x €/mq 2,00 = € 28.800,00.

Passività:**Costi di demolizione e smaltimento**

Al valore della “massa” devono essere sottratti i costi di demolizione e smaltimento dei manufatti risultati abusivi, insistenti sui terreni sia del Comparto C ed in gran parte della zona Camping.

Il costo unitario per detta attività è stato definito pari a €/mc 35,00/40,00, per un totale complessivo di € **33.272,00**.

Si ribadisce che i costi per la definizione dei condoni edilizi (tecnici/amministrativi, ecc...) sono stati invece considerati come decremento sul valore degli immobili.

In totale il valore di mercato della massa oggetto di stima alla data del 20/01/2020 è dunque pari a:

€ 10.788.400,00 + € 199.657,00 + € 1.822.250,00 + € 42.891,00 + € 28.800,00 - € 33.272,00 = € **12.848.726,00**.

Formazione di almeno tre lotti, determinati considerando le quote accertate con la sentenza parziale pubblicata in data 21/03/2017.

Con sentenza parziale pubblicata in data 21.03.17 si sono definite le quote spettanti ai comproprietari in 500/1500 quella spettante a -

-, in 935/1500 quella spettante a - ed in

65/1500 quella spettante a - e quindi alla Curatela del

Fallimento -, successivamente

subentrata a seguito del fallimento di -.

Sulla base di dette quote si è elaborato il progetto di divisione riportato alle pagg. da n. 83 a n. 86 della CTU del 29/03/2021, nella cui ipotesi divisionale si è tenuto conto di detti diversi valori delle quote, delle specifiche indicazioni/richieste formulate dalle parte e/o dai relativi tecnici e si sono attribuite le superfici di terreno ed assegnati gli immobili/manufatti su di essi insistenti, di valore proporzionale alle suddette quote, al fine di evitare conguagli in denaro.

Detto progetto di divisione viene di seguito riportato (vedasi “schema e tabella ipotesi divisionale” in ALL. A):

LOTTO 1 da attribuire a -

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant’Angelo dalle particelle frazionate nn. 721/c e 729/c, della superficie totale di mq

12.473, a confine con: strada di accesso denominata “Via delle Tamerici”, Proprietà -, del valore di : € 623.650,00

- edifici/manufatti G, H, I insistenti sulla particella nn. 721/c del foglio 18, da accatastare al catasto fabbricati, valore: € 8.367,00

- a detrarre costi di demolizione: - € 1.722,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant’Angelo

dalle particelle nn. 120/a, 31 e 705, della superficie totale di mq 50.950 a confine con: strada di accesso denominata “Via delle Tamerici” su tre lati

e lotto di terreno attribuito a -, del valore di: €

3.566.500,00

- Edifici/manufatti A, B, C insistenti sulla particella 705 del foglio 18 da accatastare al catasto fabbricati, valore: € 80.481,00

- a detrarre costi di demolizione: - € 4.456,00

- Appezzamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo da porzione residua delle particelle nn. 163, 164 e 476, per una superficie

totale di mq 4145, a confine con: -,

-, Valore: € 8.290,00

VALORE TOTALE LOTTO 1 = € 4.281.110,00

LOTTO 2 da attribuire a fallimento -

-

- Appezzamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalla particella frazionata 721/a e 729/a, per una superficie totale di mq 11.372, a confine con: strada di accesso denominata "Via delle Tamerici", argine demaniale, Demanio, valore: € 568.600,00

- edifici/manufatti A e B insistenti sulla particella nn. 721/a del foglio 18, da accatastare al catasto fabbricati, valore: € 7.515,00

- a detrarre costi di demolizione: - € 19.573,00

VALORE TOTALE LOTTO 2 = € 556.541,00

LOTTO 3 da attribuire a -

Avendo rilevato la trascrizione di un atto di pignoramento a carico della



quota di proprietà del Sig. - sul bene di cui alla

particella 37 del foglio 18, si è proceduto a ricomprendere quest' ultimo nel lotto assegnato al condividente debitore.

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle frazionate nn. 721/b e 729/b, della superficie totale di mq 12.600, a confine con: strada di accesso denominata "Via delle Tamerici",

appezzamento di terreno attribuito a Fallimento -

appezzamento di terreno attribuito a -, valore: €

630.000,00

- Edifici/manufatti C, D, F1 e Piscina insistenti sulle particelle 721/b e 729/b del foglio 18 da accatastare al catasto fabbricati, valore: € 27.010,00

- a detrarre costi di demolizione: - € 7.527,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle nn. 120/b e 464, a confine con: strada di accesso

denominata "Via delle Tamerici" su due lati, Proprietà - e

appezzamento di terreno attribuito a -, della superficie

totale di mq 34.655, valore: € 2.425.850,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle nn. 462, 465, 466, 470 e 37, della superficie totale di mq

63.685, a confine con: strada di accesso denominata "Via delle Tamerici"

su due lati, Proprietà - e appezzamento di terreno attribuito a

-, valore: € 4.457.950,00

- Edifici/manufatti A, B, C insistenti sulla particella 37 del foglio 18 da accatastare al catasto fabbricati, valore: € 119.176,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle nn. 459, della superficie totale di mq 4.830 a confine con:

strada di accesso denominata "Via delle Tamerici", Proprietà - su

due lati e argine demaniale, valore: € 338.100,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle nn. 161 162, 167 e 29, della superficie totale di mq 7.530 a

confine con: argine demaniale, -, appezzamento attribuito

a -, valore: € 15.060,00.

VALORE TOTALE LOTTO 3 = € 8.005.619,00

I lotti sopra descritti sono riassunti nello schema e nella tabella in allegato (All. 7 alla CTU del 29/03/2021 - riproposti nell'ALL. A alla presente CTU riepilogativa).

Si evidenzia che una volta scelto il progetto di divisione, in fase di frazionamento, si dovranno definire con esattezza l'ubicazione delle linee dividenti al fine di ottenere le superfici di terreno, così come definite nell'ipotesi di divisione scelta.

Si ricorda che prima di procedere all' assegnazione dei lotti si rende necessario provvedere all' accatastamento delle unità immobiliari ed al



frazionamento dei terreni per ottenere i nuovi identificativi catastali
necessari alla trascrizione.

Pescara, 14 maggio 2021

Il CTU

Ing. Luciano De Gregorio

A blue circular stamp with the text "ING. LUCIANO DE GREGORIO", "INGEGNERI P.R.O.", "PESCARA", and "PESCARA -". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.