

STUDIO TECNICO

DOTT. SABATINO DI TOMMASO – GEOMETRA
VIA AUFIDENA n. 4 - 67100 – L'AQUILA
CELL. 3331098439 – studioditommaso@gmail.com



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO di L'AQUILA

ILL.MO SIG. GIUDICE

Dott. GIOVANNI SPAGNOLI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
CAUSA CIVILE N. 1172/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il sottoscritto dott. Sabatino Di Tommaso, in data 10/12/2020, dal dott. Giovanni Spagnoli, veniva nominato CTU nel procedimento indicato in epigrafe, dopo avere accettato l'incarico riceveva il seguente mandato:

"il C.T.U., esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari:

1) *individuare, con riferimento ai titoli di provenienza il bene da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle Parti in causa specificando ciascuna quota;*

2) *descriva dettagliatamente il bene stesso, completo degli esatti confini e dei dati catastali più recenti; ne dia rappresentazione grafica e fotografica rilevando se l'immobile presenti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge; indichi infine iscrizioni e trascrizioni eventualmente gravanti sul bene medesimo anche per le quote non pignorate (indicando i nomi i nominativi degli eventuali creditori iscritti);*

3) *dica il C.T.U., tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se il compendio è comodamente divisibile in natura e, in caso positivo, predisponga un progetto di comoda divisione della comunione sulla base delle quote di diritto indicando eventuali conguagli in denaro, verificandone la fattibilità anche urbanistica e determinando le opere per realizzare la divisione e relativi costi;*

4) *ove il bene non sia comodamente divisibile, e non vi sia richiesta di assegnazione, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata".*

Al momento dell'accettazione dell'incarico le operazioni peritali venivano fissate, per il 11.01.2021 ore 11:00 sul luogo ove è ubicato l'immobile – località Cabbia, frazione di Montereale (AQ), via San Rocco, n. 37.

LE OPERAZIONI PERITALI

In data 11.01.2021, alle ore 11:00 il sottoscritto si recava ove è ubicato l'immobile, località Cabbia, frazione di Montereale (AQ), via San Rocco, n. 37, ma l'immobile era chiuso, disabitato, e nessuna delle parti interveniva alle operazioni peritali. È stato possibile visionarlo e fotografarlo solo nella parte esterna.

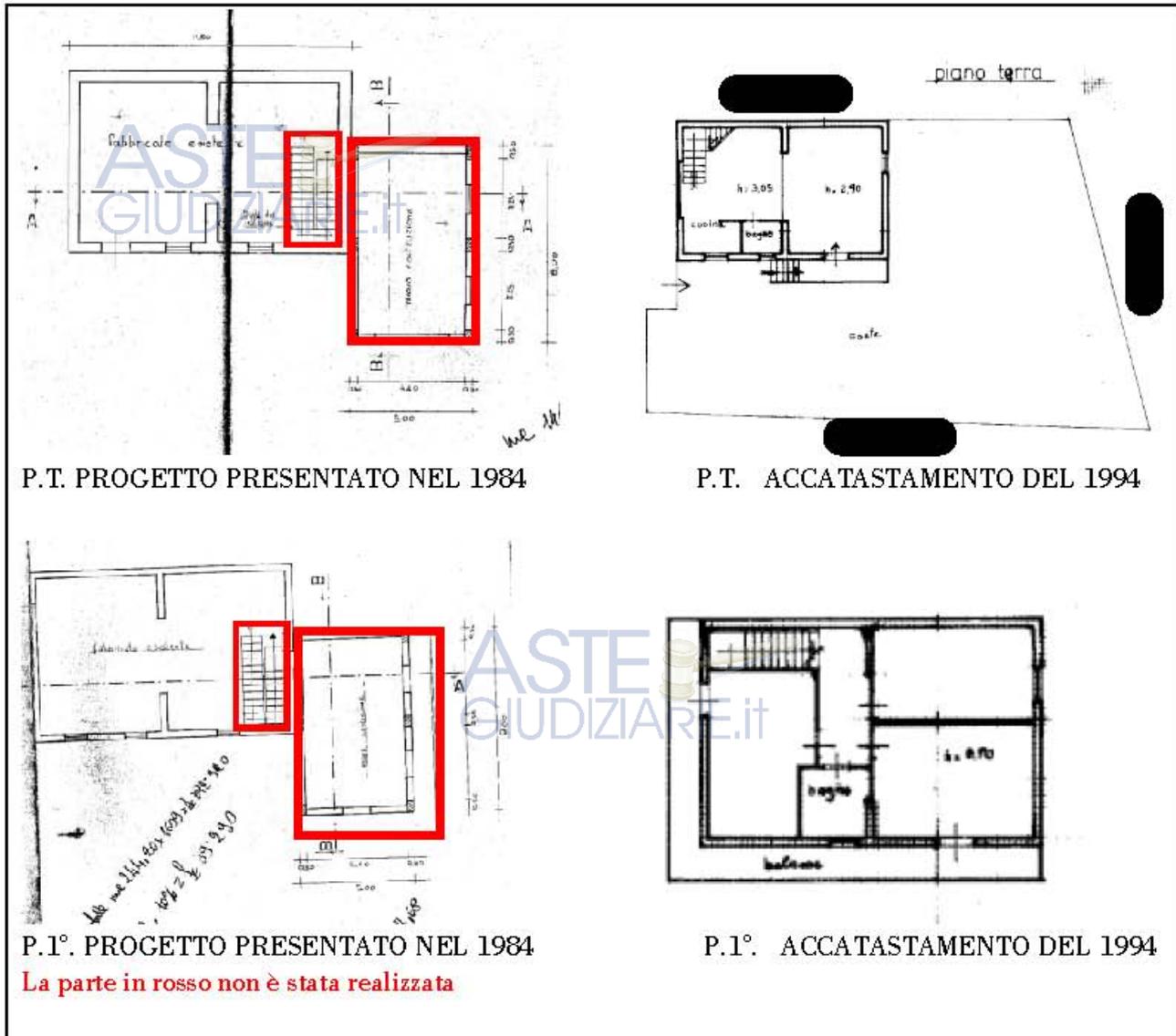
Tramite mail e PEC inviate al Comune di Montereale (ufficio Urbanistica – sisma e condoni) e al Genio Civile, richiedeva copia di eventuali progetti presentati per autorizzazioni a costruire dai signori [REDACTED] oppure dal defunto [REDACTED]. Il sottoscritto, dopo avere esaminato la documentazione in atti, espletava i dovuti accertamenti presso gli uffici pubblici ed immobiliari.

PREMESSA

In risposta alle richieste inviate al Comune di Montereale (Ufficio Tecnico, Sisma e Condoni) e a ex Genio Civile (AQ), in merito alla esistenza di autorizzazione amministrative relative ai beni di proprietà [REDACTED] foglio 91 – part. l. 2016 e 2017, facevano presente che agli atti, in merito a detti immobili, risultava presentato un progetto risalente all'anno 1984 a firma dei tecnici Ing. V. Polidori e Geom. R. Olivieri, richiesto dalla ditta [REDACTED] regolarmente autorizzato. Detto progetto riguardava l'ampliamento del fabbricato esistente, nello specifico si doveva costruire un altro blocco affiancato all'esistente adibito a rimessa attrezzi e fienile (si veda copia progetto allegato).

Dalle ricerche ipo-catastali è emerso che nell'anno 1994 - Catasto Edilizio Urbano - sono stati presentati (Tipo Mappale – Frazionamento – Accatastamento – a firma del Geom. Berardi Luciano) **si vedano copie visure e planimetrie allegate.**

Da un confronto effettuato tra quanto indicato nel progetto del 1984, come sotto visibile e, l'unica planimetria dell'accatastamento esistente presso gli Uffici dell'Entrate (Catasto), è emerso che sono difforni, si vedano le sottostanti immagini:



Il progetto del 1984, autorizzato dal Comune di Montereale e da ex Genio Civile, non è stato realizzato, infatti anche dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che il fabbricato attualmente visibile è il vecchio fabbricato modificato. Di detto fabbricato, modificato, non è stato trovato un progetto presentato agli organi competenti per le dovute autorizzazioni, non risultano pratiche presentate relative ai danni provocate dai vari sisma che si sono succeduti dagli anni 2009 ad oggi . Inoltre, nella corte esclusiva del sub. 3, sono stati realizzati altri fabbricati e tettoie, come visibile nella fotografia sottostante.





Le frecce di colore rosso indicano le nuove costruzioni presenti sulla corte esclusiva dell'immobile [redacted] delle quali non si sono trovati progetti autorizzativi.

Risposta ai quesiti:

1) *individui, con riferimento ai titoli di provenienza il bene da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle Parti in causa specificando ciascuna quota;*

I signori, [redacted]

risultano proprietari, per la quota di 1/3 ciascuno, del seguente bene immobile: fog. 91- particella 2107 e 2106 sub 3, corte esclusiva al n. 2107, nonché la particella 2106 sub 1, corte comune.

INTESTATI												
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/3	
2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/3	
3	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/3	
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 91	Particella 2106	Sub 3	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 3	Consistenza 9,5 vani	Superficie Catastale Totale: 197 m' Totale escluse aree scoperte*: 170 m'	Rendita Euro 661,36	Variante del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
1			2107									
Indirizzo: VIA CABBIA-MARANA piano: T-1;												
Utilità comuni: Particella: 2106 Sub.: 1												
Notifica: Partita: - Mod.58 607												
Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti												
Mappali Terreni Correlati Codice Comune F595 - Sezione - Foglio 91 - Particella 2106												

Detti beni sono pervenuti alle parti in causa per successione del fu [redacted] e deceduto in data 9 dicembre 1991. Successione registrata in L'Aquila il 4 marzo 1998 al n. 49, vol. 269 e trascritta a L'Aquila il 24 aprile 1998 ai nn. 5817/4542, lasciando la quota pari alla piena proprietà dell'immobile a: [redacted]



- 2) *descrive dettagliatamente il bene stesso, completo degli esatti confini e dei dati catastali più recenti; ne dia rappresentazioni grafica e fotografica rilevando se l'immobile presenti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge; indichi infine iscrizioni e trascrizioni eventualmente gravanti sul bene medesimo anche per le quote non pignorate (indicando i nomi e nominativi degli eventuali creditori iscritti);*

Come sopra già detto, il sottoscritto non ha potuto accedere alla parte interna dell'immobile oggetto di divisione, pertanto tutte le risposte che verranno date sono riferibili a quanto emerge dall'esame della documentazione acquisita tramite gli accertamenti espletati presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, Comune di Montereale – settore Urbanistica, Ricostruzione e Condoni – nonché dalla documentazione esistente presso ex Genio Civile e da quanto è stato possibile accertare dalla parte esterna del fabbricato. Praticamente manca solo la visione interna del fabbricato.

Il fabbricato oggetto di divisione, come rilevato dalla planimetria catastale estrapolata dagli archivi degli uffici catastali, è composto da un piano terra ed un primo piano.

Il piano terra dell'abitazione è rialzato di circa 80 cm dal piano naturale del terreno, si accede tramite una scala e pianerottolo, internamente è diviso in tre ambienti, ingresso tinello, cucina, bagno e un vano scala che porta al piano 1°.

Il piano primo è diviso in bagno, 3 camere da letto, corridoio e vano scala.

Il fabbricato confina al lato SUD e OVEST con la proprietà [redacted] al lato NORD con la corte comune, al lato EST con [redacted]

I dati catastali attuali sono :

INTESTATI												
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/3	
2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/3	
3	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/3	
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	91	2186	3			A/3	3	9,5 vani	Totale: 197 m ² Totale escluse aree scoperte*: 170 m ²	Euro 662,36	Variante del 09/11/2015 - inserimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA CABBIA MARANA piano: 1-1;									
Utilità comuni			Particella: 2106 Sub: 1									
Notifica			Partita			-			Mod.58			607
Riserve			1 Anni passaggi intenzionali non esistenti									
Mappali: Terreni Correlati Codice Comune E595 - Sezione - Foglio 91 - Particella 2186												



Per la rappresentazione grafica si veda l'allegato "Planimetria Catastale" e allegato fotografico. L'immobile non risulta urbanisticamente legittimato, non è stato realizzato il progetto presentato nel 1984, la attuale planimetria risulta differente dallo stato precedente indicato nel progetto del 1984, inoltre è stata realizzata una tettoia e dei corpi di fabbrica, attaccati al lato SUD dell'immobile esistente fino al confine con [redacted] (si veda la sottostante fotografia e planimetria stato attuale).

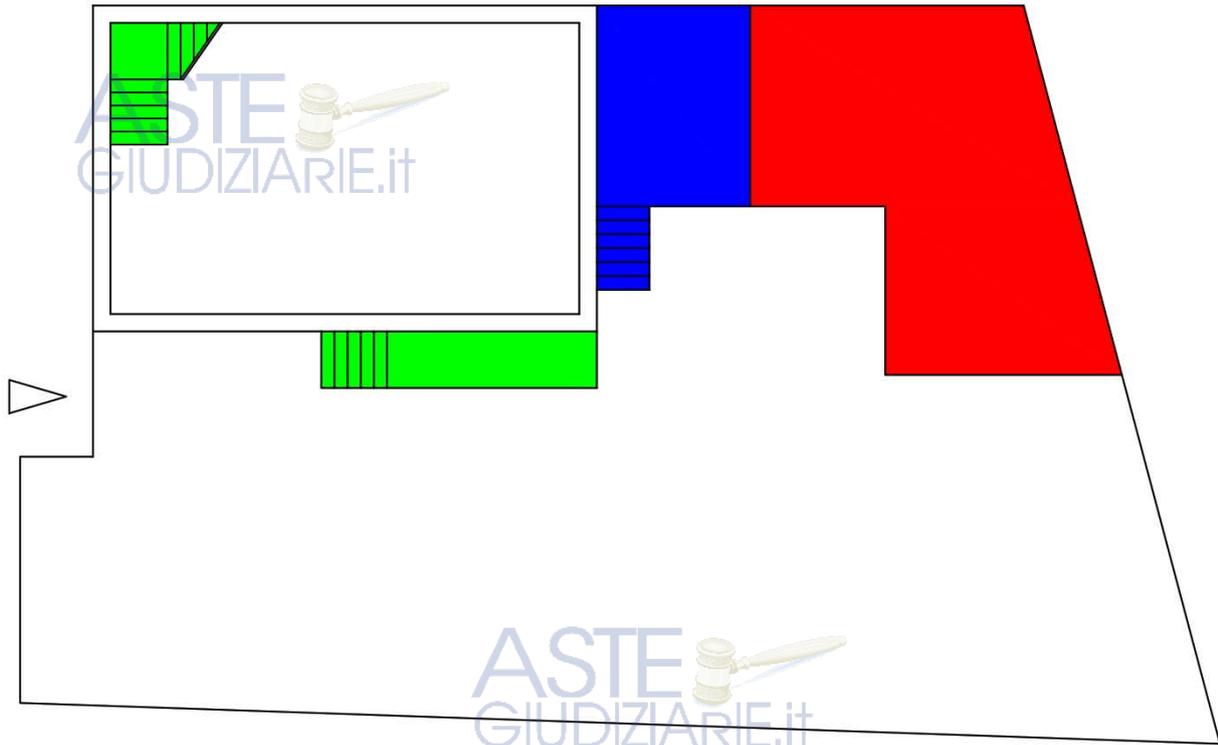


DITTA [REDACTED]

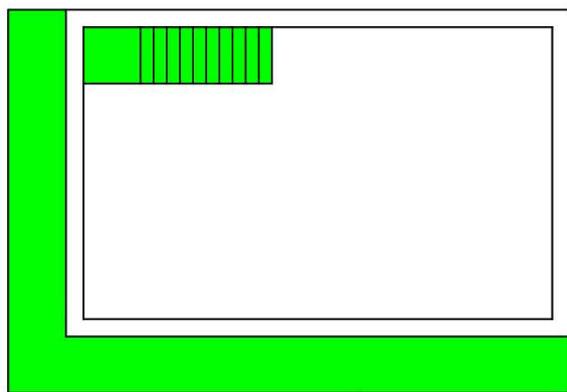
COMUNE MONTEREALE, FRAZ. CABBIA, FG. 91, PART. 2106, SUB. 3



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



-  ABUSO SANABILE
-  ABUSO SANABILE SE AUTORIZZATO DAL CONFINANTE
-  ABUSO NON SANABILE



ALLEGATO PLANIMETRICO OPERE DA SANARE E DEMOLIRE





Tale situazione, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/01 – aggiornato al 15/09/2020, non ne consente la commerciabilità ai sensi del comma 1). La commerciabilità dell'immobile è consentita solo ai sensi del comma 5) qualora l'immobile oggetto di divisione vi rientri.

“Art. 46 (L) Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa”.

ASTES
GIUDIZIARIE.IT



Per rendere commerciabile il fabbricato ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/01 comma 1) bisogna fare un progetto a sanatoria per le opere interne difformi, il balcone piano 1° e la scala esterna (indicate con colore verde); per la tettoia oltre al progetto in sanatoria va chiesta l'autorizzazione al confinante e chiusa la veduta verso questi (indicata con colore blu). Le opere costruite tra la tettoia e il muro di recinzione posto a SUD (a confine con [REDACTED] vanno demolite ai sensi della norma statale che regola la materia delle distanze minime tra fabbricati - DM 1444/1968 (indicati con il colore rosso). Quanto sopra è meglio indicato nella planimetria **"Allegato planimetrico opere da sanare e demolire"** e sotto visibile. L'immobile, in riferimento del PRG di Montereale (AQ), ricade in ZONA B3 Completamento Art. 16 - Zona verde attrezzato Art. 37 (come sotto visibile - NTA).

Qualora l'immobile rientri nell'art. 46 del D.P.R. n. 380/01 **comma 5)**, bisogna procedere solo alla demolizione delle opere – manufatti – indicati con il colore rosso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NTA – COMUNE DI MONTEREALE

Zona B3 di Completamento – ART. 16

modalità di attuazione del P.R.G.: intervento edilizio diretto

Parametri da osservare:

- superficie minima di intervento $S_m = 400 \text{ mq}$
- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.30 \text{ mq/mq}$
- rapporto di copertura $R_c = 0.30 \text{ mq/mq}$
- verde privato continuo: 30% di Sf
- Parcheggi: $5 \text{ mq}/30 \text{ mq}$ di Su
- altezza massima $H_{\text{max}} = 7.50 \text{ ml}$
- numero dei piani 3 Distacchi:
- dai confini del lotto e di zona: 5.0 ml
- da altri edifici: 10.0 ml
- dalle strade: 5.0 ml per strade di larghezza fino a ml 7.0, 7.50 ml da altre strade.

E' consentita la costruzione sul confine per pareti non finestrate, previo accordo con il confinante debitamente documentato.

Zona verde attrezzato ART. 37

La zona a verde pubblico è destinata alla conservazione e creazione di parchi urbani fruibili socialmente.

In tale zona non è ammessa l'edificazione.

La zona a verde pubblico attrezzato è destinata alla creazione di zone sportive, ricreative e culturali in generale.

In tale zona il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici $5 \text{ mq}/100 \text{ mq}$ di Sf
- opere di urbanizzazione primaria
- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.1 \text{ mq/mq}$
- rapporto di copertura 0.10 di Sf
- altezza massima $H_{\text{max}} = 9 \text{ m}$

In tali zone può essere previsto se necessario, su autorizzazione del Sindaco la costruzione di opere di interesse locale al servizio delle reti tecnologiche (serbatoi, centraline, ecc.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

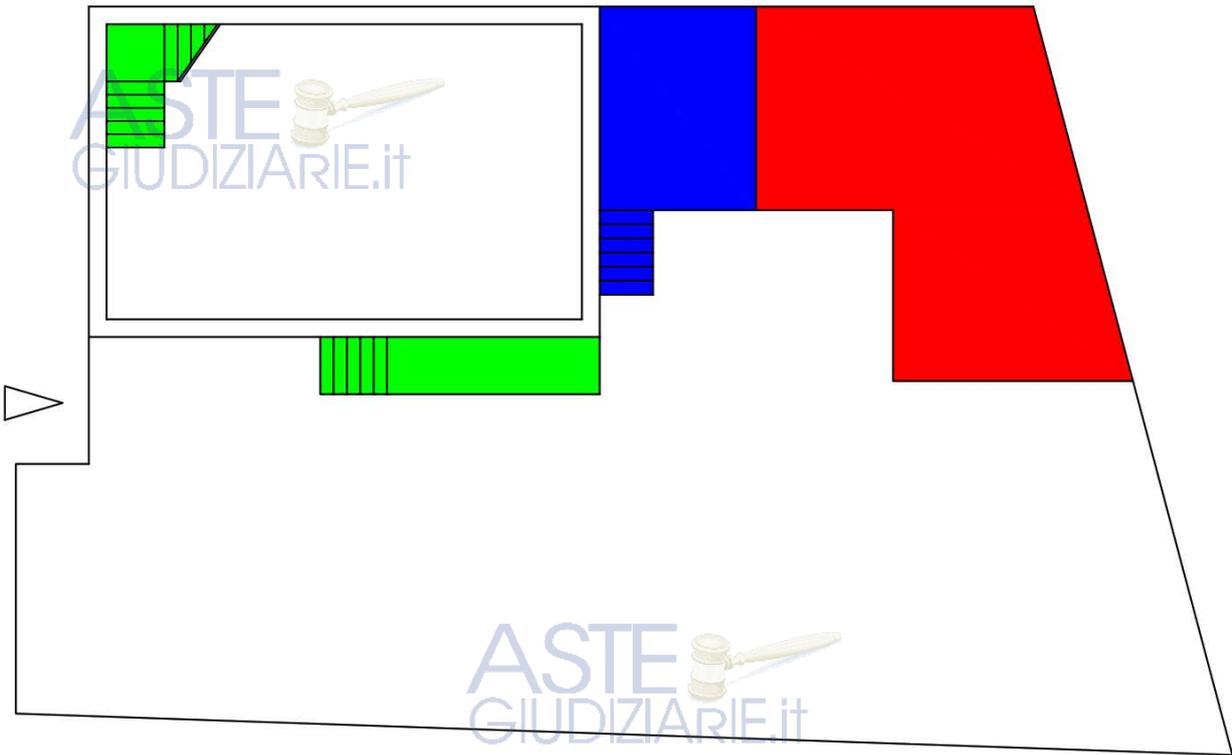


DITTA [REDACTED]

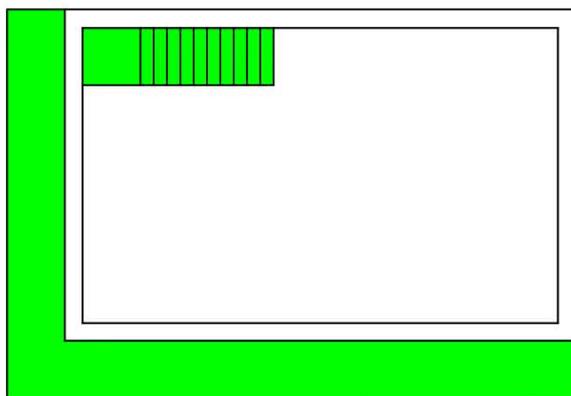
COMUNE MONTEREALE, FRAZ. CABBIA, FG. 91, PART. 2106, SUB. 3



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



-  ABUSO SANABILE
-  ABUSO SANABILE SE AUTORIZZATO DAL CONFINANTE
-  ABUSO NON SANABILE



ALLEGATO PLANIMETRICO OPERE DA SANARE E DEMOLIRE



Per le iscrizioni e trascrizioni è merso che sono le stesse riportate nella relazione notarile, allegata agli atti, a firma del Notaio Prandi, che si allega alla presente (Allegato relazione notarile e trascrizione).

- 3) dica il C.T.U., tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se il compendio è comodamente divisibile in natura e, in caso positivo, predisponga un progetto di comoda divisione della comunione sulla base delle quote di diritto indicando eventuali congruagli in denaro, verificandone la fattibilità anche urbanistica e determinando le opere per realizzare la divisione e relativi costi;

L'immobile nella consistenza attuale, come da planimetria catastale, non è comodamente divisibile.

- 4) ove il bene non sia comodamente divisibile, e non vi sia richiesta di assegnazione, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata".

L'immobile, come sopra descritto, **non è comodamente divisibile:**

1. sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene non è attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento;
2. il frazionamento comporta un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso;
3. l'autonomo e libero godimento del bene derivante dal frazionamento sarebbe compromesso da servitù;
4. non è possibile creare degli accessi per ogni singola quota, e allo stesso modo non è possibile creare delle quote equivalenti.

Per i motivi sopra esposti, non essendo il fabbricato comodamente divisibile, viene determinato il valore attuale di mercato dello stesso.

Determinato il valore attuale dell'immobile bisogna detrarre le spese necessarie per rendere vendibile il fabbricato (spese tecniche, sanzioni per la sanatoria, eventuali oneri di urbanizzazione, spese di demolizione e trasporto a rifiuto dei manufatti da demolire.

Prima di determinare il possibile valore di mercato dell'immobile va tenuto conto che nella zona della frazione di Cabbia (Monteale - AQ) il mercato immobiliare è condizionato dai vari terremoti che si sono succeduti negli anni passati:

- " OMI ... Nel 2° semestre 2020, resta sospesa la rilevazione nei comuni di Campotosto, Capitignano e Monteale, nei quali il mercato immobiliare risulta condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016".
- Le agenzie immobiliari (tramite contatti personali e ricerche su internet) non riportano alcuna abitazione in vendita in località Cabbia di Monteale;
- Non è stato possibile reperire atti di compravendita.

Per la stima si fa riferimento ai valori del mercato ante sisma, praticamente al primo semestre all'anno 2016.

Da una ricerca di mercato, dalla consultazione dei valori OMI, nonché da colloqui avuti con Agenzie Immobiliari, è stato possibile accertare che il valore di mercato di immobili simili a quello oggetto di

stima variava da € 580,00 a € 780,00, tenuto conto della tipologia di costruzione si ritiene opportuno applicare quale valore commerciale al m²/q il minimo, quindi € 580,00.

Avendo l'immobile una superficie commerciale pari a m²/q 197, comprese le aree esterne ragguagliate, si ha che il valore commerciale attuale dell'immobile è pari a (mq 197 x € 580) = **€ 114.260,00**.

Come sopra evidenziato, al valore commerciale dell'immobile vanno detratte le spese necessarie per rendere commerciabile l'immobile:

Ai sensi del comma 1) D.P.R. 380/01

Spese tecniche di progettazione, direzione lavori e sicurezza;

1. Spese di demolizione immobili non sanabili e trasporto a rifiuto;
2. Oblazioni per sanatoria (minimo € 500,00 a massimo € 2.000,00 per abuso – la quantificazione della/e sanzione/i da applicare dipende dai dirigenti tecnici comunali che valutano caso per caso);

Per quantificare le spese per le voci sopra indicate c'è bisogno di un incarico specifico al sottoscritto oppure ad altro tecnico, che abbia la possibilità di entrare (visionare internamente l'immobile) preparare un progetto per la sanatoria, confrontarsi con il tecnico comunale per determinare le sanzioni da applicare ed eventuali altri oneri, determinare secondo la tariffa professionale il costo delle spese tecniche.

Ai sensi del comma 5) D.P.R. 380/01

1. Spese di demolizione immobili non sanabili e trasporto a rifiuto;
2. Progetto di demolizione, sicurezza e direzione dei lavori.

Per quantificare le spese bisogna accedere all'immobile per quantificare la consistenza delle opere da demolire e il costo dell'esecuzione. Le spese tecniche verranno determinate secondo la tariffa professionale.

L'Aquila, 10.04.2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it
II CTU

Dott. Sabatino Di Tommaso - Geometra

ALLEGATI :

- Si veda Allegati alla CTU – separato invio.

L'Aquila, 10.04.2021

II CTU
Dott. Sabatino Di Tommaso – Geometra

In data 12 aprile 2021 la presente relazione è stata inviata per gli adempimenti di competenza alle parti, non essendo pervenuta alcuna osservazione, entro il termine concesso, si rimette la relazione della quale si confermano le conclusioni.

L'Aquila, 19.05.2021

II CTU
Dott. Sabatino Di Tommaso – Geometra

ASTE
GIUDIZIARIE.it



