

TRIBUNALE DI PESCARA

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Patrizia MEDICA

causa civile n. 3603/2013 R.G.

vertente

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONCLUSIVA

con RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

prodotte da parte convenuta

Pescara, 22 dicembre 2021

Il CTU

Ing. Luciano De Gregorio

LUCIANO

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO CONCLUSIVA con
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI prodotte da parte convenuta**

**- causa civile n. 3603/2013 R.G. vertente
contro con**

REDAZIONE DI ULTERIORE PROGETTO DI DIVISIONE.

Il sottoscritto Ing. Luciano De Gregorio, iscritto all'ordine degli Ingegneri
della provincia di Pescara e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il
Tribunale di Pescara, nominato dalla S.V. Ill.ma Consulente Tecnico
d'Ufficio nella causa civile n. 3603/2013 R.G. vertente

redige la presente

Consulenza Tecnica d'Ufficio conclusiva per dare risposta alle
osservazioni e controdeduzioni formulate da parte convenuta

alla Bozza di Consulenza Tecnica d'Ufficio del 20/10/2021,
redatta ed inviata alle parti a mezzo posta elettronica certificata.

Risposte alle osservazioni svolte dalla difesa del Sig. _____

(All. 1)

Parte convenuta produce note di osservazioni
suddivise per punti, a cui di seguito viene fornita risposta.

1) Relativamente alla prima osservazione si deve dedurre che evidentemente la difesa del Sig. _____, nonostante le reiterate risposte fornite al riguardo, non ha ancora compreso che per la stima dei terreni, a parte l'indice territoriale del comparto, lo scrivente ha considerato e ponderato tutti gli ulteriori parametri tecnico-economici che li caratterizzano, compreso la loro prossimità e/o accesso al mare.

Si confermano, quindi, le ipotesi divisionali formulate, per le quali si sono già attentamente considerate le osservazioni delle parti e, ove ritenute accoglibili e/o corrette, sono state recepite nell'elaborazione della stima e dei progetti divisionali.

Si evidenzia inoltre che "*l'accesso al mare*" nella corretta visione complessiva del comparto ed in particolare della sua futura viabilità, non risulta certo vincolato dalla perimetrazione dei lotti e che comunque la distanza dal mare dei terreni del comparto oggetto di divisione (con un minimo pari a circa ml 230,00) è tale da rendere del tutto irrilevante detto rilievo.

Priva di senso è poi il paventato "*inquinamento acustico*" dovuto alla nuova strada carrabile, che non risulta certo essere una strada di grande scorrimento, ma solo una strada di collegamento urbano tra due frazioni (Piomba e Saline).

2) Si ribadisce che l'ipotesi divisionale che vede accorpate in un unico lotto la quota della Curatela è stata elaborata per esplicita richiesta della stessa.

Si prende atto, nuovamente, che tale ipotesi non è ritenuta accettabile dalla difesa del Sig. _____ resta comunque una ipotesi che il sottoscritto CTU ha ritenuto doveroso formulare, in relazione alla limitata superficie spettante alla Curatela Fallimentare rispetto a quella dei lotti degli altri due condividenti.

3) Si concorda con l'osservazione svolta e si prende atto del contenuto della convenzione di consenso del 05/08/2021, solo ora prodotta dalla difesa di parte

Al riguardo si evidenzia che nel precedente elaborato si sono considerate in detrazione le superfici che il Comune di Città Sant'Angelo ha indicato come da utilizzare, a seguito della richiesta formulata per l'acquisizione della documentazione inerente il tratto viario carrabile e ciclo-pedonale, ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune a mezzo mail del 16/09/2021.

Si prende cioè atto che l'occupazione delle aree interessa una maggior superficie relativa anche alla strada carrabile, avendo l'Ufficio Tecnico Comunale prodotto, per mero errore, solo la documentazione della strada ciclo-pedonale.

A seguito di ulteriore richiesta formulata in data 03/12/2021, è stata recepita dallo scrivente in data 16/12/2021 la documentazione riguardante anche il tracciato stradale carrabile (All. 2).

Dal relativo piano particellare di esproprio e dalla planimetria del tracciato stradale, si evince che i terreni oggetto di divisione interessati sono rispettivamente porzioni di:

- particella 462 del foglio 18;
- particella 464 del foglio 18;
- particella 120 del foglio 18 (All. 3 – schema/prospetto riassuntivo dei lotti interessati da esproprio).

Si ribadisce che, anche considerando dette ulteriori superfici oggetto di occupazione irreversibile, i lotti, così come originati nei progetti divisionali, sono pienamente utilizzabili e sfruttabili anche e non solo nell'ottica del progetto unitario del comparto.

Irrilevante è poi il rilievo relativo ai presunti distacchi che, a parere della difesa di sarebbero da lasciare dalla nuova sede stradale, dato che in tal caso, per quanto accertato, tali distacchi non sussistono e che eventualmente ove sussistenti essi non inficiano da capacità edificatoria dei suoli e, così come per la ferrovia, non comportano limitazione alla utilizzazione delle cubature realizzabili sui terreni.

4) Relativamente all'osservazione di cui al punto 4) si è già fornita risposta nell'ambito delle altre osservazioni.

5) Non si comprende a quale "*fronte mare*" faccia di nuovo riferimento la difesa del , dato che, come in precedenza precisato, detti terreni, nella porzione più vicina, risultano distare dal mare ben m.

230,00 circa e che tra detti terreni ed il mare è interposto un altro ampio appezzamento di proprietà oltre che la strada via delle Tamerici.

Si ribadisce che nell'ottica di una progettazione del comparto tali rilievi risultano, a parere dello scrivente, privi di valenza tecnica e sono quindi da rigettare fermamente perché circostanze che non incidono affatto sulla autonomia e fruibilità dei lotti di terreno così come attribuiti.

Non risulta proponibile, ed è dunque da rigettare, l'ipotesi divisionale paventata dal di attribuire alla Curatela Fallimentare il terreno interposto tra la ferrovia e la nuova strada (porzione della particella 462) dato che in tale caso tutta l'area assegnata alla Curatela risulterebbe costeggiare, per l'intera sua lunghezza, il rilevato ferroviario, che, data la limitata estensione della superficie spettante alla Curatela Fallimentare, sarebbe in tal caso penalizzante.

Ciò anche perchè in tale ipotesi il Sig. si vedrebbe al contrario attribuita un'area (di estensione di molto maggiore di quella della Curatela) totalmente libera dalla fascia di rispetto della ferrovia.

Si evidenzia cioè al riguardo che se la vicinanza al rilevato ferroviario fosse effettivamente motivo di svalutazione dei terreni, non accettabile sarebbe l'ipotesi formulata dalla difesa di di attribuire le aree in questione solo alle altre parti.

Lo scrivente ritiene dunque più corretto attribuire ai due lotti di maggiore consistenza porzioni dei terreni adiacenti alla ferrovia, sia perché la fascia di rispetto del tracciato ferroviario non può costituire per essi alcun nocumento (data la notevole superficie a disposizione che consente la edificazione di tutta la cubatura per essi prevista) e sia perché trattasi di terreni ricadenti nel medesimo comparto e dunque da edificare, allo stato, secondo una unica idea progettuale.

6) Circa la presenza di terreni "preclusi" si ribadisce che il nuovo tracciato stradale non originerebbe alcun problema nemmeno per la particella 463 del fg. 18 e cioè la strada "carrabile" posta in adiacenza al rilevato ferroviario, dato che essa sarebbe in parte sostituita (occupata) dal nuovo tracciato stradale e che per la parte residuale potrà essere utilizzata raccordandola ad esso (nuovo tracciato stradale carrabile).

La difesa di ritiene inoltre che l'assegnazione alla Curatela della strada di accesso al mare (insistente sulle particelle 721 e 729) risulti *"errata laddove"* lo scrivente CTU *"afferma che essa non serve più ai comproprietari"*.

Non si condivide tale censura anzitutto perché gli “*altri terreni*” assegnati non sono confinanti con detta servitù di passaggio (raggiungibile solo percorrendo via delle Tamerici) e anche perché con il frazionamento dei terreni adiacenti al mare ognuno dei condividenti acquisisce un autonomo accesso diretto al mare.

Trattandosi comunque di servitù costituita con atto pubblico (per Notaio

Rozzi del 31/12/1985) a favore dei Sigg.

si rimette alla S.V. ogni valutazione in merito

alla circostanza che detta servitù sia o non sia più da riconoscere a favore

de Sigg.

perché assegnatari di lotti con

autonomo accesso al mare.

7) Circa le variazioni catastali si ribadisce che esse sono certamente da effettuare così come i frazionamenti, ecc..., ma non sono oggetto dell’incarico conferito allo scrivente.

Si rimane comunque a disposizione della S.V. per l’eventuale espletamento di dette ulteriori attività, che, come già precisato nei precedenti elaborati, sono propedeutiche alla attribuzione dei beni, ma solo dopo aver definito l’ipotesi di progetto divisionale.

Si evidenzia infine che la relazione tecnica a firma dell’Arch. **Guido Massimini** reitera e ricalca le medesime osservazioni a cui si è già dato risposta con la presente consulenza conclusiva, se non per alcune

osservazioni già svolte in precedenza ed in particolare circa i valori di mercato per i quali l'Arch. Massimini richiama la CTU dell'Arch.

Polidori. Ma tale riferimento non risulta corretto, dato che i valori da egli indicati sono relativi ad altro periodo temporale e non sono quindi paragonabili a quelli definiti dallo scrivente all'attualità.

La inedificabilità assoluta per la realizzazione della strada non sussiste e dunque non deve essere presa a riferimento, dato che la superficie occupata da detta opera viaria viene estrapolata dalla consistenza dei terreni oggetto di divisione.

Avendo fornito risposta alle osservazioni svolte si procede quindi a rielaborare i progetti divisionali già redatti, detraendo le superfici interessate dall'esproprio sia per il tracciato stradale carrabile, sia per il tracciato ciclo-pedonale.

Al riguardo si evidenzia che nell'atto/convenzione di consenso del 05/08/2021 risulta indicata anche una particella non intestata al Sigg. e non oggetto di divisione (particella n. 300). La relativa superficie non viene dunque considerata.

Non vengono ovviamente considerate in detrazione neppure le aree oggetto di occupazione temporanea.

Si rammenta che in totale il valore della massa oggetto di stima è pari ad € 12.843.270,00, che detratte le aree interessate da acquisizione da parte del Comune di Città Sant'Angelo si riduce ad € 12.462.540,00.

Con Sentenza parziale pubblicata in data 21.03.17 sono state definite le quote spettanti ai comproprietari in 500/1500 quella spettante a

(del corrispondente valore di € 4.154.180,00), in 935/1500

quella spettante a (del valore di € 7.768.316,60) ed in

65/1500 quella spettante a e quindi alla Curatela del

Fallimento (del valore di €

540.043,40).

Sulla base di dette quote si rielaborano i due progetti di divisione, in cui si attribuiscono le superfici di terreno, assegnando gli immobili/manufatti su di essi insistenti, di valore proporzionale alle suddette quote, al fine di evitare conguagli in denaro, non considerando le aree interessate dall'acquisizione da parte del Comune di Città Sant'Angelo per la realizzazione delle nuove strade.

PRIMA IPOTESI DIVISIONALE (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 circa mq 12.701, a confine con: strada di accesso denominata "Via delle Tamerici", Proprietà Lotto attribuito a

, del valore di : € 635.050,00

- 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. 31 e 705 e da particella frazionata 120/a, della superficie totale di circa mq 48.974 a confine con: strada di accesso denominata "Via delle Tamerici" su tre lati e lotto di terreno attribuito a del valore di: € 3.428.180,00

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

- a detrarre costi di demolizione (manufatti B1 e C): - € 4.456,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo da porzione residua delle particelle nn. 163, 164, 475 e 476, per una superficie totale di circa mq 4145, a confine con:

Valore: € 8.290,00

VALORE TOTALE LOTTO 1 = € 4.154.190,00

LOTTO 2 da attribuire a fallimento

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle frazionate 721/a e 729/a, per una superficie totale di circa mq 11.042, a confine con: strada di accesso denominata "Via delle

Tamerici", argine demaniale, Lotto attribuito a

, valore: € 552.100,00

- edifici/manufatti A e B insistenti sulla particella frazionata n. 721/a del foglio 18, da accatastare al catasto fabbricati, valore: € 7.515,00
- a detrarre costi di demolizione (manufatti C2, C3, Y1, Y2, Z1, Z2, Z3):
- € 19.573,00

VALORE TOTALE LOTTO 2 = € 540.041,00

LOTTO 3 da attribuire a

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle frazionate nn. 721/b e 729/b, della superficie totale di circa mq 12.702, a confine con: strada di accesso denominata "Via delle Tamerici", appezzamento di terreno attribuito a Fallimento

appezzamento di terreno attribuito a

valore: € 635.100,00

- Edifici/manufatti C, D, F1 e Piscina insistenti sulle particelle frazionate 721/b e 729/b del foglio 18 da accatastare al catasto fabbricati, valore: € 27.010,00
- a detrarre costi di demolizione (manufatti C1, F2, F3): - € 7.527,00
- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalla particella frazionata 120/b e dalla particella 464, della superficie totale di circa mq 34.641, a confine con: strada di accesso denominata

“Via delle Tamerici” su due lati, Proprietà e appezzamento di terreno attribuito a , valore: € 2.424.870,00

- Appezzamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant’Angelo dalle particelle frazionate nn. 462/a, 462/b e dalle particelle 465, 466, 470 e 37, della superficie totale di circa mq 60.236, a confine con: strada di accesso denominata “Via delle Tamerici” su due lati, Proprietà valore: € 4.216.520,00

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

- Appezzamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant’Angelo dalla particella n. 459, della superficie totale di circa mq 4.830 a confine con: strada di accesso denominata “Via delle Tamerici”, Proprietà su due lati e argine demaniale, valore: € 338.100,00

- Appezzamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant’Angelo dalle particelle nn. 29, 161 162 e 167, della superficie totale di circa mq 7.530 a confine con: argine demaniale, Torrente Piomba, appezzamento attribuito a valore: € 15.060,00.

VALORE TOTALE LOTTO 3 = € 7.768.309,00

I lotti sopra descritti sono riassunti nello schema e nella tabella allegati (All. A).

SECONDA IPOTESI DIVISIONALE (All. B)

LOTTO 1 da attribuire a

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle frazionate nn. 721/a e 729/a, della superficie totale di circa mq 12.402, a confine con strada di accesso denominata "via delle Tamerici", argine demaniale, demanio, appezzamento di terreno attribuito a valore: € 620.100,00

- edifici/manufatti A, B, C insistenti sulla particella frazionata n. 721/a del foglio 18, da accatastare al catasto fabbricati, valore: € 14.715,00

- a detrarre costi di demolizione (manufatti Y1, Y2, Z1, Z2, Z3, C1, C2, C3): - € 22.789,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle nn. 31, 459 e 705 e dalla particella frazionata 120/a, della superficie totale di circa mq 49.405, a confine con strada di accesso denominata "via delle Tamerici" su più lati, proprietà argine demaniale, appezzamento di terreno attribuito a Valore: € 3.458.350,00

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

- a detrarre costi di demolizione (manufatti B1 e C): - 4.456,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle nn. 164, 475 e 476 e dalla particella frazionata 163/b, della superficie totale di circa mq 3.892 a confine con argine demaniale,

proprietà , Torrente Piomba, Lotto attribuito a

Valore: € 7.784,00

VALORE TOTALE LOTTO 1 = € 4.154.184,00

LOTTO 2 da attribuire a fallimento

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle frazionate 721/c e 729/c della superficie totale di circa mq 1.592, costituito da strada di accesso della larghezza di m 3,00 corrente lungo il confine con proprietà (per circa mq 450,00) e a confine con appezzamento di terreno attribuito a e da un appezzamento prossimo al mare (avente estensione di circa mq 1.140) a confine con demanio, proprietà e appezzamento di terreno attribuito a valore: € 79.600,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle frazionate nn. 465/b e 470/a della superficie totale di circa mq 6.563 a confine con strada di accesso denominata "via delle Tamerici" su due lati, proprietà e appezzamento di terreno attribuito a , Valore: € 459.410,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalla particella 167 e particella frazionata 29/a, della superficie totale di circa mq 506 a confine con argine demaniale, torrente Piomba,

appezzamento di terreno attribuito a , Valore: €
1.012,00

VALORE TOTALE LOTTO 2 = € 540.022,00

LOTTO 3 da attribuire a

- Appezzamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle frazionate nn. 721/b e 729/b, della superficie totale di circa mq 22.451 a confine con demanio, appezzamento di terreno attribuito al Fallimento strada di accesso

denominata "via delle Tamerici", appezzamento di terreno attribuito a
valore: € 1.122.550,00

- Edifici/manufatti D, F1, G, H, I e Piscina insistenti sulle particelle frazionate 721/b e 729/b del foglio 18 da accatastare al catasto fabbricati,
valore: € 28.177,00

- a detrarre costi di demolizione (manufatti F2, F3, I3): - € 6.033,00

- Appezzamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalla particella frazionata 120/b e dalla particella 464, della superficie totale di circa mq 39.040, confine con: strada di accesso denominata "via delle Tamerici" su due lati, proprietà e appezzamento di terreno attribuito a , valore: € 2.771.840,00

- Appezzamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle nn. 466, 37 e particelle frazionate nn. 462/a, 462/b, 465/a e 470/b, della superficie totale di circa mq 53.673, a confine con: strada di

accesso denominata "via delle Tamerici" su due lati, proprietà
appezzamento di terreno attribuito al Fallimento

valore: € 3.757.110,00

- Edifici/manufatti A, B, C insistenti sulla particella 37 del foglio 18 da
accatastare al catasto fabbricati, valore: € 119. 176,00

- Appezzamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo
dalle particelle nn. 161 e 162 e particelle frazionate n. 29/b e 163/a, della
superficie totale di circa mq 7.277, a confine con torrente Piomba, lotto
attribuito a , lotto attribuito a Fallimento

, argine demaniale, Valore: € 14.554,00.

VALORE TOTALE LOTTO 3 = € 7.768.334,00

I lotti sopra descritti sono riassunti nello schema e nella tabella allegati
(All. B).

Si evidenzia che le minime variazioni di valore dei lotti (dell'ordine delle
decine di euro), rispetto all'importo delle quote, risultano irrilevanti in
relazione all'entità delle stime effettuate, per cui non si è considerato ed
indicato alcun importo a congruaglio.

Pescara, 22 dicembre 2021

Il CTU
Ing. Luciano De Gregorio

LUCIANO