

TRIBUNALE DI PESCARA

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Patrizia MEDICA

causa civile n. 3603/2013 R.G.

vertente

contro

-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Pescara, 20 gennaio 2021

Il CTU

Ing. Luciano De Gregorio

The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular official stamp. The stamp contains the text: "ING. LUCIANO DE GREGORIO", "PROF. INGEGNERI", "PESCARA - 085", and "PESCARA - 085".

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

-

Premessa

Con ordinanza del 02/02/2017, 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, è stato nominato
Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile n. 3603/2013 R.G.
vertente - contro - ed

invitato a comparire nell'udienza del 08/06/2017.

Nell'indicata udienza, accettato l'incarico conferitomi e prestato
giuramento come prescritto alla presenza della S.V. Ill.ma, accoglieva i
quesiti che testualmente si trascrivono:

“esaminati gli atti e la documentazione in atti,

**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”.*

In parziale espletamento dell'incarico sono state redatte una prima relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 15/01/2019 ed una successiva Consulenza Tecnica Preliminare depositata in data 30/11/2020, a seguito della quale la S.V. con Decreto del 03/12/2020 ha invitato il sottoscritto CTU a completare l'incarico conferitogli.

Con la presente consulenza tecnica si procede quindi a 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 condividenti.

Cronistoria

Nelle precedenti relazioni di CTU, lo scrivente, in sintesi, aveva proceduto ad effettuare:

- 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;
- riepilogo dei beni in capo alle parti;
- descrizione dei beni in comunione tra le parti **(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 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, documentate in verbale di sopralluogo del 21/06/2017, per € 3.278,69 +€ 4.652,31 = € 7.931,00 (in risposta al quesito n. 6, da integrare con le ulteriori successive spese documentate ora sostenute).

Nella prima CTU (bozza) si faceva inoltre presente che per l' esatta definizione e valutazione del compendio immobiliare era indispensabile procedere alla pulizia del terreno ed al rilievo plano-altimetrico dei beni immobili, già autorizzata dal Sig. Giudice nell' udienza dell' 11/06/2018. La Curatela Fallimentare della -

- ha espresso la disponibilità a farsi carico di detta anticipazione della spesa degli ausiliari.

A tal fine lo scrivente CTU ha provveduto alle seguenti attività:

- reperimento di preventivi da parte di più ditte per la pulizia del terreno su cui insistono gli immobili oggetto del contendere, finalizzata ai successivi rilievi, con produzione di n. 4 preventivi, allegati al verbale delle operazioni peritali del 03/02/2020, con definizione delle attività da svolgere e delle relative spese necessarie;

- redazione di bozza di contratto di appalto per la pulizia degli immobili, il cui contenuto è stato poi sostanzialmente recepito dalla Curatela

Fallimentare della - per

la stipula del contratto di appalto con l'impresa -;

- partecipazione in data 13/07/2020 e 08/10/2020 (a seguito di comunicazioni ricevute in data 07/07/2020 e 02/10/2020 dal Comune di Città Sant'Angelo), agli incontri organizzati per verificare la proposta di bonaria cessione di porzione dei terreni oggetto di divisione, interessati dal percorso stradale "bike to cost". Incontri che però non hanno avuto alcun esito positivo;

- acquisizione in data 01/10/2020 delle planimetrie relative al piano particellare di esproprio dei terreni ricadenti tra quelli oggetto di causa e comunicazione del Sindaco del Comune di Città Sant' Angelo dei valori di esproprio (All. 1)

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

-;

- elaborazione di schede tecniche per i vari edifici rilevati, nelle quali si confrontano le dimensioni di progetto assentite con quelle di rilievo, 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 del presente incarico conclusivo 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 la

nuova documentazione tecnica reperita dal Tecnico Comunale (All. 2 e All. 3).

Sulla base di tutta la documentazione prodotta in atti e reperita presso i pubblici uffici, si procede quindi ad elaborare la presente nuova bozza di CTU per fornire risposta definitiva e completa ai quesiti posti, ad integrazione di quanto già illustrato nei precedenti elaborati peritali.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 3 - Accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

Dall' accesso agli atti effettuato il 19/01/2021 si è reperita ulteriore documentazione (All. 2 e All. 3) rispetto a quella già fornita dal Comune di Città Sant' Angelo (reperita con precedente accesso), e cioè:

Condono prot. gen. N. 2067 del 28/02/95 Pratica n. 151/R (All. 2),
relativo ad *“opere abusivamente eseguite nel complesso turistico (Camping) ... di proprietà dei Sig -*

- ... ultimate nell' anno 1993 e
consistono in:

- Modifiche interne di diverse unità immobiliari

- Realizzazione di impianti sportivi (campi di bocce) e impianti ricreativi (sala all' aperto per discoteca; parco giochi)”

...oltre all' installazione di ulteriori attrezzature accessorie/strutture

indicate nell' atto notorio allegato al condono.

Nel fascicolo risultano presenti i bollettini di avvenuto pagamento delle oblazioni, ma non è dato sapere a quali manufatti/costruzioni detta domanda di condono faccia riferimento.

Detta pratica presenta la dizione “**non rilasciata**” .

Condono prot. gen. N. 2068 del 28/02/95 Pratica n. 153/R (All. 2),

relativo ad “*opere abusivamente eseguite nel complesso turistico (Camping) ... di proprietà dei Sig. -*

- ... ultimate negli anni 1991-1992-1993 e

consistono in:

- Realizzazione di unità immobiliari ad uso bungalow

- Realizzazioni di unità immobiliari ad uso cucina per ristorante, servizio

igienico e spogliatoio

- Realizzazione di unità immobiliari adibite a spogliatoi per docce e a depositi per attrezzi

- Ampliamento di unità immobiliari già esistenti con rifacimento pareti e coperture tetti

- Realizzazione di tettoia in struttura di ferro...

- Installazione di struttura in ferro...” .

Nel fascicolo risultano presenti i bollettini di avvenuto pagamento delle oblazioni, ma non è dato sapere a quali manufatti/costruzioni detta

domanda di condono faccia riferimento.

Detta pratica presenta la dizione “**non rilasciata**” .

Condono prot. N. 5888/86 del 29/05/96 Pratica n. 1085/86 (All. 2), che

per quanto compreso risulta essere inerente all’ intero campeggio e cioè

alla “*costituzione di un campeggio con annessi bar-pizzeria e rivendita di*

cibi effettuata nell’ anno 1976, sulla proprietà della -con

sede in -” . In detta pratica di condono si evidenziano le numerose

richieste di integrazioni formulate da parte del Comune di Città

Sant’ Angelo, rimaste prive di riscontro da parte della proprietà, oltre a

note sulla sussistenza di criticità sotto il profilo della tutela ambientale,

dell’ incolumità, della sicurezza, dell’ igiene e della salute pubblica.

Nel fascicolo risultano presenti i bollettini di avvenuto pagamento delle

obblazioni, ma non è dato sapere a quali manufatti/costruzioni detta

domanda di condono faccia riferimento.

La suddetta pratica di condono risulta ad oggi non evasa.

Nel fascicolo si riscontra altresì la presenza di una comunicazione da parte

del Comune, datata 18 luglio 2014, con preavviso di non accoglimento di

detta Sanatoria, “*in quanto allo stato attuale “l’ attività di*

campeggio” non può essere rilasciata visto che la consistenza territoriale

oggetto della richiesta di condono edilizio non risulta essere più la stessa

e che, inoltre, all’ attualità sono sopravvenuti nuovi vincoli urbanistici

In merito si osserva che sono però esistenti altre singole domande di condono per molti dei manufatti facenti parte del campeggio, per le quali sono state pagate le oblazioni e che le motivazioni di non accoglimento della domanda sopra indicate non risultano, a parere dello scrivente, valide, ricordando che la sanatoria ex Legge 47/85 prescindeva dalla consistenza territoriale e che non poteva certo tener conto di successivi *“sopravvenuti nuovi vincoli urbanistici”* .

Si ritiene dunque corretto definire la legittimità delle costruzioni rilevate sulla base delle singole domande di condono presentate e già elencate/illustrate nel precedente elaborato (relazione preliminare), perché riferite a precisi manufatti presenti nel Camping, senza considerare dunque quelle solo ora reperite al Comune di Città Sant’ Angelo e sopra riportate.

Si è inoltre reperito nuovo documento relativo alla **Concessione n. 262 del 22/09/80 n. 08065** (All. 3) per l’ installazione di un prefabbricato ad uso cantiere, con comunicazione da parte del Comune di Città Sant’ Angelo del 3/11/80 in cui la Commissione Edilizia sul progetto indicato *“ritiene di non esprimere alcun parere in quanto la richiesta in oggetto non è soggetta a concessione”* .

Della sussistenza di detto prefabbricato non si è però avuto riscontro dal

rilievo dell' ausiliario.

Nell' ultimo accesso effettuato presso il Comune del Comune di Città Sant' Angelo l' ufficio tecnico ha inoltre segnalato ulteriori titoli edilizi che per loro "natura" non si ritengono correlabili alla legittimità edilizia dei fabbricati esistenti (installazione striscione, lottizzazioni, ecc...).

Sulla base delle schede tecniche elaborate nella precedente relazione di CTU preliminare (nuovamente riproposte con aggiornamento di alcuni dati dimensionali – All. 4), contenenti il raffronto tra le dimensioni di progetto e quelle di rilievo, si riassume di seguito la presenza o meno di legittimità urbanistica per le singole costruzioni rilevate:

1) conformi o sostanzialmente conformi ai titoli edilizi rilasciati gli edifici di cui alle lettere A – B – C – H, oltre l'edificio residenziale e accessori di cui alla part. 37 e la Piscina;

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;

3) non conformi ai titoli edilizi rilasciati e/o domande di condono edilizio gli edifici di cui alle lettere F e I;

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, oltre la Cabina Enel part. 466;

5) gli edifici ricadenti nella particella 705, catastalmente ritenuti come unità collabente, essendo di vetusta edificazione vengono considerati e valutati come volumetrie recuperabili, ad eccezione dei manufatti B1 e C.

Quesito n. 4 - In caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento dei beni e ne indichi i costi.

Avendo già fornito risposta circa la comoda divisibilità dei beni, si evidenzia che gli interventi necessari per il materiale frazionamento degli immobili non sono 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.

Si evidenzia che in occasione della nuova richiesta di accesso agli atti in data 11/01/2021 il sottoscritto CTU ha fatto richiesta al Comune di Città Sant' Angelo di avere urgente riscontro sulla presenza o meno dell' avvenuto rilascio di Concessioni Edilizia in Sanatoria riferite ai condoni reperiti presso gli uffici tecnici intestati alla -.

Ad oggi non si è avuto però risposta ufficiale da parte dell' Ente, anche se nell' accesso agli atti effettuato in data 19/01/2021 è emersa la presenza di richieste di integrazioni indirizzate alla suddetta società, con chiaro riferimento alle aree Camping.

Al fine di tenere conto dei costi per gli eventuali oneri concessori, diritti tecnici ed altri contributi spettanti al Comune di Città Sant' Angelo per la definizione delle pratiche di condono, essendo essi ancora da definire da parte degli uffici preposti, nella stima dei fabbricati si è applicata una riduzione sul valore medio di mercato unitario.

Quesito n. 5 - Accerti il valore dei beni all'attualità.

Non avendo riscontrato particolari motivi ostativi per la definizione positiva delle domande di condono presentate, si procede alla stima dei volumi riscontrati all' interno delle aree Camping.

Per quanto in precedenza illustrato, salvo diverse indicazioni da parte del Comune di Città Sant' Angelo, si ritengono legittimabili le costruzioni per le quali sono state presentate le domande di condono, anche se attualmente non definite.

Si procede 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 costruiti in assenza di titoli edilizi e non suscettibili di sanatoria, definendo per essi i costi (passività) da considerare per le

STIMA:

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...).

In particolare si evidenzia che la superficie relativa alla strada insistente in parte sulle particelle nn. 458-460-461-463-467 del foglio 18 e particella n. 146 del foglio 19, risulta essere utilizzata come accesso a favore di tutti i fondi ad essa limitrofi, tra cui quelli per cui è causa.

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 $(142,21 \times 2 + 529,88) \times$
 $\text{€/mq } 200,00 + \text{mq } (151,90 + 5,41 + 41,00 + 47,00) \times \text{€/mq } 150,00 = \text{€}$
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 $36.445,00 \times \text{€/mq } 50,00 =$
€ 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 di €/mq pari a 200,00 per gli edifici residenziali/ricettivi e 70,00 per i servizi/accessori e 25 per la piscina.

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

ZONA FIUME

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

sette 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 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 € 35,00/40,00 / mc, per un totale complessivo di € **33.272,00.**

Si ribadisce che i costi per la definizione dei condoni (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.**

Quesito n. 6 - Determini le spese sostenute dalle parti sulla base della documentazione prodotta dalle stesse, valutandone la congruità.

In merito alle spese documentate sostenute dalle parti, oltre a quanto riportato nel verbale di sopralluogo del 21/06/2017 (€ 3.278,69 + € 4.652,31 = € **7.931,00** per lavori di pulizia dei terreni da vegetazione, sostenute dal Dott. Lorenzo Di Nicola, Curatore della -
-), sono da considerarsi la spesa per la pulizia dei terreni (propedeutica ai successivi rilievi), effettuata dalla ditta -

per un totale di € 12.000,00 oltre 22% IVA = € **14.640,00** e 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**.

Di tali spese si è fatta carico la Curatela del -

-

Le spese sostenute dal Fallimento -

ammontano dunque a: € 7.931,00 + € 14.640,00 + € 6.240,00 = € **28.811,00**.

Quesito n. 7 - Predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti per legge ai singoli dividendi.

Quesito n. 8 - Tenga altresì conto delle ulteriori richieste avanzate dalle parti in questa sede”.

1° IPOTESI DIVISIONALE

La prima ipotesi di divisione è quella che considera tre quote di ugual valore.

Per poter definire le superfici di terreno costituenti i tre lotti si è proceduto alla stima degli immobili sommando al valore dei terreni quello dei fabbricati legittimati da titolo edilizio e/o legittimabili e detraendo il costo di demolizione delle costruzioni abusive.

Si è quindi provveduto a suddividere in tre porzioni di ugual valore gli immobili ricadenti in ogni zona avente una definita distinzione urbanistica e cioè Zona “Comparto”, “Camping” e “Fiume”, ciò al fine di evitare conguagli in denaro.

ZONA CAMPING

Si procede ad illustrare il calcolo effettuato per ottenere tre quote di ugual valore, con il quale si definiscono le superfici dei terreni tenendo conto dei valori dei fabbricati su di essi insistenti e dei costi di demolizione dei manufatti abusivi.

LOTTO 1/A

Per definire l'esatta estensione della relativa superficie del terreno bisogna detrarre i costi dei fabbricati (A, B e C) dal valore della quota e sommare i costi di demolizione dei manufatti abusivi su di essa insistenti (C1, C2, C3, Z1, Z2, Z3, Y1, Y2).

Per cui si procede al seguente calcolo:

$€ 612.106,00 - (4.123,00 + 3.391,00 + 7.200,00) + (6.069,00 + 6.182,00 + 3.216,00 + 1.502,00 + 1.502,00 + 1.502,00 + 1.408,00 + 1.408,00) = € 620.181,00.$

Per cui la superficie di terreno del Lotto 1/A risulta: $€ 620.181,00 / 50$
 $€/mq = mq 12.404,00.$

Riassumendo il Lotto 1/A è costituito da:

- Appezamento di terreno individuato dalle particelle nn. 721/a e 729/a del foglio n. 18, valore € 620.200,00
- sovrastanti fabbricati/manufatti "A, B e C" da accatastare al catasto fabbricati, valore € 14.715,00
- a detrarre l'importo delle demolizioni pari a: € 22.789,00

Valore Lotto 1/A = **€ 612.125,00.**

LOTTO 2/A

In detto lotto ricadono i manufatti Piscina, F1 e D ed i manufatti da demolire F2 e F3.

Per cui si procede al seguente calcolo:

$€ 612.106,00 - (7.500,00 + 9.118,00 + 3.192,00) + (1.076,00 + 3.235,00)$
 $= € 596.607,00$

Per cui la superficie di terreno del Lotto 2/A risulta: $€ 596.607,00 / 50$
 $€/mq = mq 11.932,00$

Riassumendo il Lotto 2/A è costituito da:

- Appezamento di terreno individuato dalle particelle nn. 721/b e 729/b

del foglio n. 18, valore € 596.600,00

- sovrastanti fabbricati/manufatti “D, F1 e piscina” da accatastare al catasto fabbricati, valore € 19.810,00

- a detrarre l’importo delle demolizioni pari a: € 4.311,00

Valore Lotto 2/A = € **612.099,00**

LOTTO 3/A

In detto lotto ricadono i fabbricati H, I, G ed il manufatto da demolire I3.

Per cui si procede al seguente calcolo:

$$€ 612.106,00 - (3.458,00 + 1.950,00 + 2.958,00) + 1.722,00 = €$$

605.461,00.

Per cui la superficie di terreno del Lotto 3/A risulta: € 605.461,00 / 50

€/mq = mq 12.109,00.

Riassumendo il Lotto 3/A è costituito da:

- Appezamento di terreno individuato dalle particelle nn. 721/c e 729/c

del foglio n. 18, valore € 605.450,00

- sovrastanti fabbricati/manufatti “G, H, I” da accatastare al catasto fabbricati, valore € 8.367,00

- a detrarre l’importo delle demolizioni pari a: € 1.722,00

Valore Lotto 3/A = € **612.095,00.**

Per i terreni prossimi al torrente Piomba non essendoci edifici si è provveduto alla suddivisione delle superfici di terreno in tre parti uguali:

LOTTO 1/B

Appezamento di terreno costituito dalle particelle individuate al foglio 18

nn. 161, 167, 29/a e 162/a.

Valore lotto 1/B: € **9.600,00**

LOTTO 2/B

Appezamento di terreno costituito dalle particelle individuate al foglio 18

nn. 29/b, 162/b, e 163/a.

Valore lotto 2/B: € **9.600,00**

LOTTO 3/B

Appezamento di terreno costituito dalle particelle individuate al foglio 18

nn. 163/b, 164, 475, e 476.

Valore lotto 3/B: € **9.600,00**

COMPARTO C1

Anche per i terreni ricadenti nel comparto si è effettuato il calcolo per ottenere parti di ugual valore, tenendo conto dei valori dei fabbricati su cui essi insistenti e dei costi dei manufatti abusivi e cioè:

LOTTO 1/C

Appezamento di terreno costituito dalle particelle individuate al foglio 18

nn. 120/a, 459 e 31/a.

Valore lotto 1/C: **€ 2.135.490,00**

LOTTO 2/C

Appezamento di terreno costituito dalle particelle individuate al foglio 18

nn. 120/b, 31/b e 705, valore: € 2.059.470,00.

Valore edificio residenziale e relativi annessi part. 705: € 80.481,00

A detrarre costi di demolizione: - 4.456,00

Valore lotto 2/C: **€ 2.135.495,00**

LOTTO 3/C

Appezamento di terreno costituito dalle particelle individuate al foglio 18

nn. 120/c, e 464.

Valore lotto 3/C: **€ 2.135.490,00**

COMPARTO C2

LOTTO 4/C

Appezamento di terreno individuato al foglio 18 dalle particelle 462/a,

37/a e 465/a, valore: € 1.406.510,00

Valore edificio residenziale e relativi annessi particella 37 foglio 18: €
119.176,00

Valore lotto 4/C: **€ 1.525.686,00**

LOTTO 5/C

Appezamento di terreno costituito dalle particelle individuate al foglio 18 nn. 462/b, 37/b e 465/b.

Valore lotto 5/C: € **1.525.720,00**

LOTTO 6/C

Appezamento di terreno costituito dalle particelle individuate al foglio 18 nn. 462/c, 462/d, 465/c, 470 e 466.

Valore lotto 6/C: € **1.525.720,00**

I lotti sopra descritti sono riassunti negli schemi e tabelle in allegato (All. 5).

La prima ipotesi di divisione prevede dunque:

LOTTO 1

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle frazionate nn. 721/a e 729/a del foglio n. 18, valore € 620.200,00

- sovrastanti fabbricati/manufatti "A, B e C" da accatastare al catasto fabbricati, valore € 14.715,00

- a detrarre l'importo delle demolizioni pari a: - € 22.789,00

- Appezamento di terreno costituito dalle particelle individuate al foglio 18 nn. 161, 167 e particelle frazionate 29/a e 162/a, Valore: € 9.600,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalla particella n. 459 e particelle frazionate nn. 120/a e 31/a, Valore: € 2.135.490,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle frazionate 462/a, 37/a e 465/a, valore: € 1.406.510,00

- Edificio residenziale e relativi annessi individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalla particella 37, Valore: € 119.176,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1 : € 4.282.902,00, in cifra tonda € 4.282.900,00.

LOTTO 2

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle frazionate nn. 721/b e 729/b, valore: € 596.600,00

- sovrastanti fabbricati/manufatti "D, F1 e piscina" da accatastare al catasto fabbricati, valore € 19.810,00

- a detrarre l'importo delle demolizioni pari a: - € 4.311,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle frazionate nn. 29/b, 162/b, e 163/a, Valore: € 9.600,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 dei Città Sant'Angelo dalla particella n. 705 e particelle frazionate nn. 120/b e 31/b, valore: € 2.059.470,00

- Edificio residenziale e relativi annessi individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalla particella 705, Valore: € 80.481,00

- a detrarre costi di demolizione: - 4.456,00

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

dalle particelle frazionate nn. 462/b, 37/b e 465/b, Valore: € 1.525.720,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 2 : € 4.282.919,00, in cifra tonda

€ 4.282.900,00.

LOTTO 3

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

dalle particelle frazionate nn. 721/c e 729/c, valore € 605.450,00

- sovrastanti fabbricati/manufatti "G, H, I" da accatastare al catasto

fabbricati, valore € 8.367,00

- a detrarre l'importo delle demolizioni pari a: - € 1.722,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 dalle particelle nn.

164, 475, e 476 e particella frazionata n. 163/b, Valore: € 9.600,00

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

dalla particella n. 464 e particella frazionata n. 120/c, Valore: €

2.135.490,00

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

dalle particelle 470 e 466 e particelle frazionate nn. 462/c, 462/d e 465/c,

Valore: € 1.525.720,00.

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 3 : € 4.282.905,00, in cifra tonda

€ 4.282.900,00.

2° IPOTESI DIVISIONALE

Altra ipotesi di divisione da formulare è quella che considera le quote di proprietà indicati nell' Atto Notaio Rozzi del 31/12/75 rep. 53309 ove si attribuiscono quote pari a **935/1.500** a -, **540/1.500** a -, **25/1.500** a - (ora fallimento -).

Al riguardo si fa presente che dalla visura catastale le quote di proprietà risultano diverse e cioè pari a 935/1.500 a -, 500/1.500 a -, 65/1.500 a - (ora fallimento -).

Si ritiene comunque corretto fare riferimento a quanto indicato nel suddetto Atto del Notaio Rozzi.

Si procede quindi ad elaborare il progetto di divisione che tenga conto di detti diversi valori delle quote, attribuendo le superfici di terreno (per la zona camping, per i comparti C e per l'area adiacente al fiume) e gli immobili/manufatti su di essi insistenti, di valore proporzionale alle suddette quote al fine di evitare conguagli in denaro.

LOTTO 1 (in tabella All. 6: Lotti 1A + 1B + 1C)

da attribuire a -

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle frazionate nn. 721/a e 729/a, valore: € 669.150,00
- edifici/manufatti A, B, C insistenti sulle particelle nn. 721/a del foglio 18, da accatastare al catasto fabbricati, valore: € 14.715,00

- a detrarre costi di demolizione: - € 22.789,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle nn. 462 e 466 e 37 e dalla particella frazionata n. 465/b,

Valore: € 3.834.880,00

- 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. 164, 475 e 476 e dalla particella frazionata 163/b,

Valore: € 10.368,00

LOTTO 2 (in tabella All. 6: Lotti 2A + 2B + 2C)

da attribuire a fallimento -

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalla particella frazionata 721/b, valore: € 27.400,00

- Edificio D (bungalow) insistente sulla particella n. 721/b del foglio 18, da accatastare al catasto fabbricati, valore: € 3.192,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalla particella frazionata n. 470/a, Valore: € 182.350,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalla particella 167 e particella frazionata 29/a, Valore: € 478,00

LOTTO 3 (in tabella All. 6: Lotti 3A + 3B + 3C)

da attribuire a -

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle frazionate nn. 721/c e 729/c, valore: € 1.125.700,00

- Edifici/manufatti H, I, F1, G e Piscina insistenti sulle particelle 721/c e 729/c del foglio 18 da accatastare al catasto fabbricati, valore: € 24.985,00

- a detrarre costi di demolizione: - € 6.033,00

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle nn. 120, 454, 459 31 e 705 e particelle frazionate nn. 470/b e 465/a, valore: € 6.771.170,00

- 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

- Appezamento di terreno individuato al foglio 18 di Città Sant'Angelo dalle particelle nn. 164, 475 e 476 e particella frazionata n. 163/b, Valore: € 10.368,00.

I lotti sopra descritti sono riassunti negli schemi e tabelle in allegato (All.

6).

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.

Pescara, 20 gennaio 2021

Il CTU

Ing. Luciano De Gregorio



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "ING. LUCIANO DE GREGORIO", "INGEGNERI PROFESSIONISTI", "PESCARA", and "PESCARA - OGGIO".