

TRIBUNALE di VASTO

OGGETTO: *Causa Civile N.* [REDACTED] – [REDACTED] *contro* [REDACTED] +

[REDACTED].

Valutazione Integrativa



Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. SPADANO Francesco

Via A. Vespucci, 26 - San Salvo (CH)

Tel./Fax 0873/802281 – Mail francesco.spadano@geopec.it - P.I. 01559520695

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: Tribunale di Vasto – Causa Civile N. [REDACTED] – [REDACTED] contro [REDACTED] + [REDACTED].

Valutazione Integrativa

Giudice Dott.ssa Maria Elena Falaschini

1 - PREMESSA.

Il sottoscritto Geom. Francesco Spadano, nato a [REDACTED] il [REDACTED] con Studio Tecnico alla Via A. Vespucci N. 26, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Chieti con il N. 1140, nominato C.T.U. nella causa di cui all'oggetto, dopo aver prestato giuramento, ha ricevuto incarico di redigere una prima relazione, avente lo scopo di *"previa determinazione della consistenza attuale dei cespiti in comunione, attribuisca ad ogni parte la corrispondente quota determinata in porzioni fisiche (in natura) in proporzione alle rispettive titolarità, redigendo all'uopo progetto divisionale dei beni oggetto di divisione"*. Successivamente, ha ricevuto un secondo incarico avente ad oggetto il seguente quesito:

"il CTU effettui la valutazione integrativa..., ossia proceda a stimare il valore commerciale dell'immobile tenendo conto della eventuale differenza di valore delle varie zone che compongono l'immobile da dividere e, solo una volta effettuata tale valutazione, proceda alla divisione dell'immobile e quindi alla formazione dei lotti in ragione delle quote di proprietà dei condividenti".

Dopo avere eseguito attenta analisi della situazione dei luoghi, con particolare riferimento sia al valore dei beni, sia alla vocazione edificatoria del terreno di cui si tratta, oltre al fatto che si tratta di un terreno ricadente in comunione tra soggetti che ne posseggono quote diverse, si pregia riferire quanto segue.

2 - IL QUESITO.

Il quesito integrativo posto riguarda la stima del valore venale del bene oggetto di divisione.

Come già indicato nella precedente C.T.U., doveroso evidenziare che, a giudizio dello scrivente, la zona in cui è posto il terreno, indipendentemente dalla destinazione urbanistica, ha più caratteristiche agricole che edificatorie.

Non può certamente negarsi la potenzialità edificatoria del sito (e bisogna, ovviamente, tenerne conto) ma, certamente, occorre considerare che si tratta di interventi cui è riservata una ridotta fascia di mercato.

La stima, pertanto, può essere eseguita attraverso un'analisi che contempra da un parte il potenziale edificatorio ma dall'altra anche l'utilizzo e la situazione attuale.

Inoltre, occorre richiamare quanto già ripetutamente evidenziato in C.T.U., e più precisamente che, sul terreno di cui si tratta “le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. In ogni progetto unitario di intervento, la superficie fondiaria di concentrazione delle volumetrie non potrà superare il 50% della superficie territoriale, mentre il rimanente 50% della superficie dovrà essere ceduto al Comune a titolo gratuito secondo apposita Convenzione da stipulare tra le parti. Le aree da cedere, previo accordo con l'Ufficio Urbanistica prima della presentazione del piano attuativo, dovranno essere collocate in modo che siano contigue e direttamente accessibili da strade o spazi pubblici e comunque secondo le indicazioni che l'Amministrazione si riserva di stabilire. Nella progettazione della lottizzazione e nella conseguente delimitazione delle aree di uso pubblico, si dovrà tener conto delle aree già cedute o da cedere al Comune in altre lottizzazioni contigue in base agli interventi già approvati.

Dal punto di vista procedurale, “l'intervento indiretto si esplica attraverso fasi previste dall'art. 20 della LUR n.18/83 nel testo in vigore.

I comprensori possono attuarsi mediante la formazione del comparto (art. 26 del LUR n.18/83 nel testo in vigore).”

Una eventuale ipotesi edificatoria, a meno di modifiche all'attuale strumento urbanistico, non può prescindere da una progettazione unitaria.

Il sottoscritto, nella C.T.U. in atti, ha già indicato che stante l'attuale strumento urbanistico, *“nel caso in cui si desideri utilizzare per finalità edificatorie i terreni di cui si tratta, a meno che non intervengano modifiche alle attuali norme, sarà necessario, in ogni caso, “mettere tutto insieme” e procedere ad una progettazione unitaria”.*

Tra le osservazioni pervenute alla bozza di C.T.U., una riguardava proprio la esigenza/possibilità, di stimare le eventuali differenze di valore tra i lotti formati nel dare risposta al quesito posto, indicando anche importi, con relative maggiorazioni e riduzioni che sono ampiamente condivisibili.

Evidente come, avendo il sottoscritto accolto l'osservazione che teneva conto del diritto di prelazione tra la [REDACTED] e la [REDACTED] (vedi osservazione Avv. [REDACTED]), tra le due proposte formulate, la seconda sarà quella rispetto alla quale si procederà con le stime richieste.

Tuttavia, prima di procedere si ritiene utile evidenziare quanto segue.

La stima, e la conseguente divisione, volendo, possono essere eseguite con o senza conguaglio in danaro.

Evidente come, se si esclude la possibilità di fare conguagli in danaro, le differenze dovranno essere conguagliate in natura.

A questo punto, ovviamente, si aprirebbe un fronte di osservazioni, in considerazioni del fatto che sul terreno esistono i vincoli chiaramente riportati nella precedente C.T.U. e che, conseguentemente, il rapporto tra aree vincolate (zone a pericolosità elevate) e aree "libere", non potrebbe più rispettare le quote di proprietà originarie.

Unica alternativa che consente a tutti di avere quote di aree libere e aree vincolate in proporzione ai diritti di proprietà, pur se con valori unitari lievemente diversi viste le caratteristiche del sito, è quella di procedere alla divisione, e conseguente scioglimento della comunione, mediante conguagli in danaro.

Tra le osservazioni pervenute alla prima C.T.U., quella del Geom. [REDACTED], per conto della [REDACTED], contiene anche una tabella con coefficienti di ragguglio utili a diversificare i valori all'interno dell'area oggetto di divisione.

Letta con attenzione la tabella, il sottoscritto ritiene di dividerne pienamente i principi e la stima di base.

A questo punto, viste le modeste differenze di valore unitario, per ragioni di mera praticità, il sottoscritto si pregia di proporre la tabella di stima che, e conseguente divisione che seguono, riportanti valori unitari in cifra tonda, che tengono conto delle discriminati cui si è fatto riferimento.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO VALORI E CONGUAGLI								
Prog.	F. 42 - Part. 206 + 208	Sup. Mq.	24.520,00	Valore Scelto	Valore Lotto	Valore Spettante	Quota Conguaglio	Note
	Proprietà	Quota di prop.	Sup. Spettante Mq.	€/mq	Attribuito	Quota di Prop.		
1		1/2	12.260,00	31,00	380.060,00	342.262,42	37.797,58	Dare
2		1/4	6.130,00	26,00	159.380,00	171.131,21	- 11.751,21	Avere
3		83/497	4.094,84	24,00	98.276,16	114.315,65	- 16.039,49	Avere
4		21/253	2.035,16	23,00	46.808,68	56.815,56	- 10.006,88	Avere
	Verifica	1	24.520,00		684.524,84	684.524,84	- 0,00	Verifica

Si ribadisce che la proposta di divisione di cui si tratta, fa riferimento alla seconda proposta allegata alla C.T.U. che, per ragioni di chiarezza e praticità, viene qui evidenziata ma anche allegata alla presente.

Allo scopo di meglio caratterizzare la proposta grafica, con specifico riferimento a quelle che sono state le variabili che hanno inciso sulla stima, in allegato, si propone anche foto aerea con sovrapposizione catastale delle proprietà, dalla quale si evincono anche le alberature presenti.



Evidente come i confini di proprietà cui si è fatto riferimento nell'elaborato grafico sono quelli catastali e che, in sede di frazionamento, potranno generarsi differenze metriche tra la situazione catastale e quella di fatto.

Anche in questo caso (come per la precedente C.T.U.), negli elaborati grafici allegati, la numerazione dei lotti ottenuti è stata resa corrispondente al quadro che precede che, opportunamente, meglio identifica anche le proprietà da attribuire.

4 - CONCLUSIONI.

Prima di concludere, si ritiene doveroso rappresentare che la quantità di variabili di cui tenere conto nella divisione è tale che difficilmente troverà consenso da parte di tutti i condividenti.

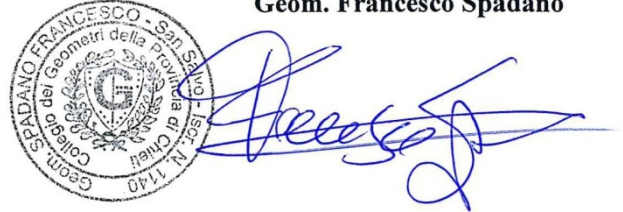
Evidente come, differenze tra la situazione catastale e quella di fatto, differenze morfologiche, differenze di coltura, differenze date dalla diversa potenzialità edificatoria che, indipendentemente dalla destinazione e a causa della presenza dei citati vincoli, comporterà sempre l'opposizione da parte di qualcuno dei condividenti.

Unica alternativa praticabile per assicurare un riparto effettivamente corrispondente alla quota di proprietà è quella della vendita e della divisione delle somme ricavate.

Rimanendo a disposizione, con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di avere bene e fedelmente adempiuto l'incarico ricevuto.

San Salvo, li 05/09/2023

Geom. Francesco Spadano

The image shows a circular professional seal on the left and a handwritten signature in blue ink on the right. The seal contains the text: "Geom. SPADANO FRANCESCO - San Salvo (CH) - Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno - Iscritto al Tribunale di Salerno - N. 1140". The signature is a stylized cursive script.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

- **Osservazioni Avv. [REDACTED]**

L'osservazione riguarda il criterio di divisione del terreno di cui si tratta e più precisamente l'opportunità di procedere a divisione in proporzione alle quote possedute. Sul punto si riferisce che gli elaborati peritali prodotti (1° e 2° CTU) sono idonei a consentire la divisione del terreno secondo il criterio che meglio si riterrà. In particolare, la prima C.T.U. già depositata, contiene proposta di divisione in funzione delle quote di proprietà.

- **Osservazioni Geom. [REDACTED]**

In risposta all'osservazione pervenuta si riferisce che le possibili soluzioni sono state ampiamente descritte nelle due C.T.U. già prodotte.

E' evidente come i criteri di divisione possono essere diversi.

Il primo dei quesiti posti chiedeva di procedere a divisione "*in proporzione alle rispettive titolarità*", così come è stato fatto. Successivamente, attraverso la C.T.U., è stato chiesto di procedere alla divisione dopo avere determinato il valore venale del bene di cui si tratta. Ora, tenendo conto delle modalità edificatorie relative al terreno interessato e, in particolare, alla presenza di aree "vincolate", è evidente come al valore finale complessivo concorrano sia le aree vincolate, sia le aree edificabili ed entrambe, sia per la parte edificativa sia per la parte arborata. Tutte queste, sia per le parti esposte con vista mare, sia per le parti con esposizione diversa.

Come è evidente, la quantità di variabili è tale da rendere indeterminabile il numero dei possibili progetti di divisione.

Premesso che nelle osservazioni che hanno portato alla seconda C.T.U. vi erano quelle relative al valore differenziato delle aree diversamente caratterizzate, diventerebbe impossibile trovare il consenso unanime sulle innumerevoli variabili possibili. In che rapporto dovrebbero entrare le aree vincolate rispetto a quelle edificabili, oltre a tutte le altre già descritte...?

Ritiene il sottoscritto che, a meno di un accordo tra le parti, trattandosi di aree diversamente caratterizzate e caratterizzabili, non è possibile conciliare la divisione secondo le quote di proprietà, tenendo conto del medesimo rapporto nell'attribuzione delle aree diversamente caratteristiche, senza passare per conguagli in danaro.

- **Osservazioni** [REDACTED].

Le osservazioni pervenute propongono preliminarmente una integrazione al quesito posto che contempli anche e preventivamente la pulizia, il rilievo topografico e la eventuale riconfinazione del sito.

Il tutto anche sul presupposto che una linea di compluvio ivi presente possa aver modificato il suo percorso originario.

L'osservazione proposta si conclude con la condivisione della riflessione proposta dal sottoscritto C.T.U. circa l'opportunità di procedere alla vendita dell'intero terreno e divisione delle somme ricavate in ragione delle quote di proprietà.

Ribadendo, pur se per ulteriori ragioni, quanto già riferito in risposta alla osservazione che precede, relativamente al "numero" delle soluzioni possibili per quanto riguarda l'ipotesi di divisione, si torna a confermare quanto già indicato nelle conclusioni della bozza di C.T.U. e più precisamente che *"evidente come, differenze tra la situazione catastale e quella di fatto, differenze morfologiche, differenze di coltura, differenze date dalla diversa potenzialità edificatoria che, indipendentemente dalla destinazione e a causa della presenza dei citati vincoli, comporterà sempre l'opposizione da parte di qualcuno dei dividendi. Unica alternativa praticabile per assicurare un riparto effettivamente corrispondente alla quota di proprietà è quella della vendita e della divisione delle somme ricavate"*.

- **CONCLUSIONI.**

Rimanendo a disposizione, il sottoscritto si prega rimettere quanto richiesto.

San Salvo, li 05/09/2023

Geom. Francesco Spadano

The image shows a circular professional seal on the left and a handwritten signature in blue ink on the right. The seal contains the text: "SPADANO FRANCESCO - San Salvo - C.T.U. - Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno - N. 1740". The signature is a stylized cursive script.