

Tribunale di Caltanissetta

Procedimento civile R.G. 2446/2013

Parte attrice

[REDACTED]

Convenuti

[REDACTED],
[REDACTED]
[REDACTED]

Ill.mo Giudice Dott.ssa Mariaconcetta Gennaro

CTU

Geom Salvatore Alessi

RELAZIONE PERITALE



PREMESSA

Lo scrivente Geom Salvatore Alessi, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Caltanissetta con il n. 1347 e con studio tecnico in San Cataldo Via Cesare Balbo, 7, nell'udienza del 17/02/2016 veniva nominato CTU dal Giudice Dott.ssa Mariaconcetta Gennaro per la causa in oggetto, il sottoscritto prestava giuramento di rito e riceveva il mandato che consiste nella risposta ai seguenti quesiti:

“Il c.t.u. esaminata la documentazione acquisita agli atti ed espletati, se necessario, gli opportuni accertamenti presso gli uffici pubblici:

- 1) *Individui, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene in comproprietà tra le parti e ne verifichi l'attuale appartenenza agli stessi;*
- 2) *Descriva dettagliatamente il bene medesimo e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;*
- 3) *Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*
- 4) *Ove il bene non sia comodamente divisibile, ovvero giuridicamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e ne determini l'attuale valore di mercato, esponendo i criteri di stima utilizzati;*
- 5) *Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi della L 28/02/1985 n 47 e successive modifiche;*
- 6) *Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la conformità catastale e ne consentono la commerciabilità ai sensi del D.L. n 78 del 2010, convertito in legge 122/2010;*
- 7) *Il ctu calcoli le spese sostenute dalle parti per le sanzioni amministrative versate in relazione alla cosa comune, come documentate dalle stesse.*

Data la complessità del mandato chiedo il termine di 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per rispondere ai quesiti formulati, comunicando inoltre che tali operazioni avrebbero avuto inizio il 07 Marzo 2016 alle ore 10.00 sui luoghi, il Giudice autorizzava inoltre il ctu veniva di avvalersi di un ausiliario e di utilizzare un mezzo di spostamento proprio, assegnando inoltre, a titolo di acconto, la somma di € 350,00 (oltre I.V.A. e cassa) ponendoli provvisoriamente a carico di tutte le parti.

Gli avvocati presenti all'udienza si riservano di nominare un consulente tecnico di parte nel termine assegnato dal giudice, il giudice autorizzava le parti alla nomina del ctp con dichiarazione telematica da compiere almeno 7 giorni prima della data di inizio delle operazioni peritali.

Il Giudice disponeva che il consulente trasmetta la propria relazione alle parti entro il 07 Maggio 2016, che le parti trasmettano al consulente le proprie osservazioni sulla relazione



entro il 22 Maggio 2016, che il consulente provveda al deposito telematico della relazione, delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione sulle stesse entro il 07 Giugno 2016. Successivamente in data 03 Maggio 2016, il ctu visto il verbale d'udienza del 17/02/2016 che di fatto assegnava 60 giorni e non i 90 giorni richiesti, infatti essendo l'inizio delle operazioni previsto ed effettuato per il 07 Marzo 2016, i 90 giorni sarebbero trascorsi il 07 Giugno 2016 e non il 07 Maggio 2016, per tali motivi chiedeva al giudice per via telematica la riforma del verbale d'udienza o in alternativa una proroga di ulteriori 30 giorni per l'invio della bozza peritale alle parti.

In data 24 Febbraio 2016 mediante posta PEC [REDACTED] comunicava al ctu di nominare CTP l'arch Bocchino Lucio Umberto, in data 05 Marzo 2016 mediante posta PEC [REDACTED]

In data 07 Marzo 2016 alle ore 10.00 sui luoghi in contrada Niscima, come concordato, avviene il sopralluogo alla presenza, oltre che al sottoscritto, della parte attrice [REDACTED] con il proprio CTP [REDACTED]

Viene ammesso alle operazioni il CTP Geom Massimo Geraci seppur la sua nomina sia avvenuta tardivamente (il Giudice disponeva entro 7 giorni dall'inizio delle operazioni peritali) riservandosi la sua ammissione alle successive fasi a seguito di verifiche sulla regolarità della nomina.

Le parti, quindi procedono con una ricognizione sui luoghi prendendo visione dei terreni sulla scorta degli estratti di mappa catastali, in particolare ci si sofferma sul passo carrabile posto all'inizio della stradella di accesso al terreno, lo scrivente effettua un rilievo fotografico del terreno e del passo carrabile, dopo un breve scambio di vedute tra le parti attrice e convenuto circa la richiesta di scioglimento della comunione o no alle ore 11.15 si chiudono le operazioni con la redazione del verbale.

Effettuato il sopralluogo il sottoscritto CTU iniziava gli accertamenti allo scopo di poter rispondere ai quesiti posti, dopo una attenta lettura degli atti si procedeva con gli opportuni accertamenti presso gli uffici pubblici, in particolare viene richiesto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Caltanissetta un certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di controversia, accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate ex Agenzia del Territorio per la visione e richiesta di estratti di mappa e visure storiche catastali, presso l'Ufficio tecnico del libero Consorzio Comunale di Caltanissetta ex Provincia Regionale di Caltanissetta allo scopo di accertare la regolarità del passo carrabile.

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

Con riferimento ai titoli di provenienza:

- atto di vendita rep 141877 del 20/06/1988 Notaio Ielo Giuseppe; successione [REDACTED] integrativa n° 27, volume 305 del 17/01/2008 in morte di [REDACTED]



- successione n° 47, volume 339 del 10/03/2009 in morte di [REDACTED];
successione n° 425, volume 9990 del 22/03/2013 in morte di [REDACTED]. Il bene immobile è individuato in un terreno censito nelle partt 257 e 473 del foglio di mappa 160 del Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta, in virtù dei titoli di provenienza sopra citati l'immobile presenta la seguente titolarità:
- [REDACTED]

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

Il bene immobile è costituito da un terreno ubicato nel territorio del Comune di Caltanissetta nella contrada Niscima, raggiungibile attraverso la SP 99 alla progressiva chilometrica km 1 + 990 lato dx.

Il terreno è formato da due particelle tra loro adiacenti che sviluppano una superficie complessiva di mq 6.100, catastalmente è così individuato:

- Fg 160, part 473, qualità Chiusa, classe 2, sup 2.990, RD 15,44, RA 6,95;
- Fg 160, part 257, qualità Chiusa, classe 3, sup 3.110, RD 9,64, RA 5,62.

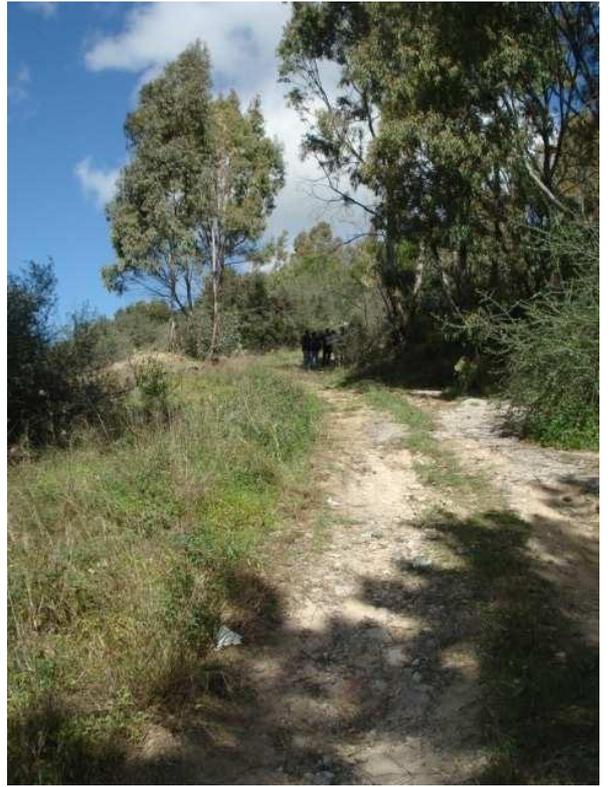
ad esso si accede da detta SP 99 attraverso un passo carrabile, ad oggi abusivo, di mt 7.00 circa, da cui diparte un viottolo in terra battuta che attraversa l'intero terreno in direzione nord, come riportato nell'atto di vendita rep 141877 del 20/06/1988 Notaio Ielo Giuseppe, il terreno è gravato da una servitù di via larga mt 3.00 circa che collega la SP 99 con il terreno rimasto alla venditrice.

La giacitura del terreno è di collina, la sua esposizione rivolta a mezzogiorno, in particolare la part 257 si presenta con pendenza accentuata e la part 473 in parte con pendenza accentuata ed in parte fortemente acclive.

il passo carrabile

il viottolo che attraversa l'intero terreno





Il tratto con pendenza accentuata



tratto fortemente acclive



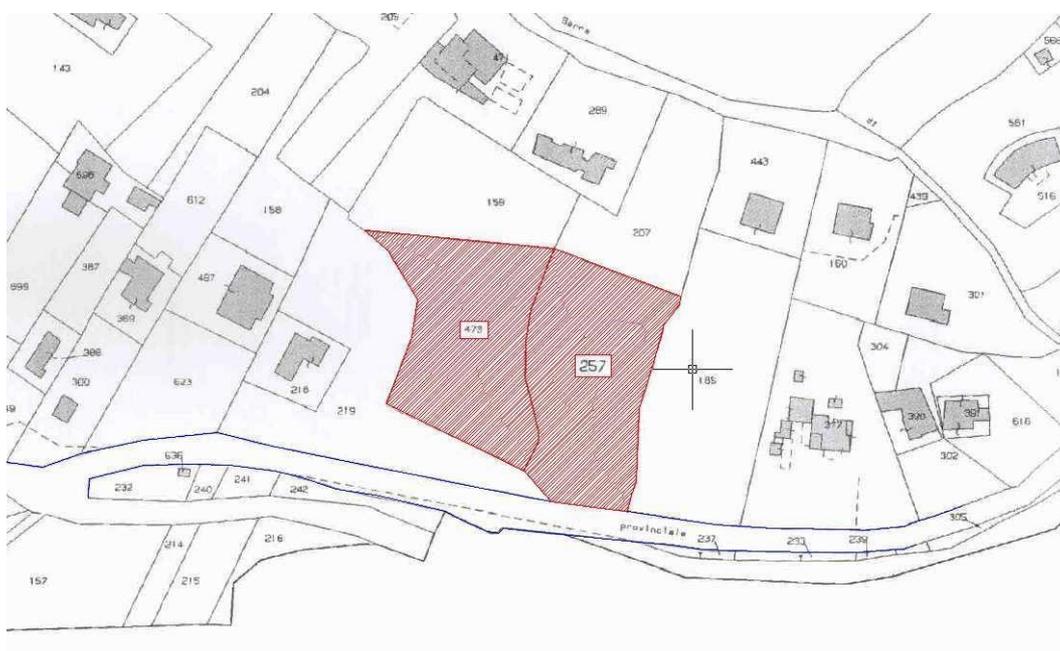


*evidenza dei confini catastali su vista
satellitare*





evidenza dei confini catastali su stralcio di estratto di mappa



L'area in cui ricade il terreno è ricco di vegetazione, eucaliptus, olivo, fico d'india, oltre a cespugli spontanei, nella parte a monte del terreno è presente un terrazzamento ad indicare che in tempi passati si era progettato un insediamento edilizio anche se non si capisce di che natura.



Lo scrivente CTU ha richiesto al Comune di Caltanissetta un Certificato di destinazione urbanistica allo scopo di conoscerne l'area omogenea a cui è stato destinato il terreno dal vigente PRG, secondo tale certificato le due particelle ricadono in zona E1 "Aree agricole periurbane", la zona E1 è normata dagli articoli 39 e 40 delle norme di attuazione della variante generale che prevedono:

Art.39 Zone E

Sono classificate zone E le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, residenziali, agrituristiche e a quelle ad esse connesse.

In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1, E2, E3.1, E3.2, E4, E5, E6, E7, EF.

In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ.mod.

Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore a m. 24.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904 e comunque di una quantità minima di m.20. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

Nelle aree di verde agricolo ricadenti, a qualunque titolo, sotto il vincolo della L. 1497/1939 e/o della L.431/1985 ovvero della L.1089/1939, qualsiasi modificazione della configurazione naturale dei luoghi e dello stato di fatto va preventivamente assoggettata al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Per la realizzazione di fabbricati agricoli o residenziali da parte dei proprietari dei fondi e dei titolari di aziende agricole nell'ambito delle zone E è consentito trasferire la volumetria corrispondente alla superficie ricadente in una o più sottozone E in un'altra sottozona E, purchè facente parte dello stesso fondo e ad esse immediatamente contigua. La volumetria trasferibile è quella risultante dalla applicazione degli indici, specificati per ciascuna sottozona E nei successivi articoli, alla superficie del fondo che ricade in ciascuna sottozona.

In nessun caso è consentito il trasferimento di volumetria tra aree agricole che non siano in immediata contiguità tra loro e/o tra le quali siano interposte aree di proprietà aliena o strade pubbliche, anche vicinali, ove queste ultime siano di proprietà di terzi. E' fatto divieto in tutte le zone E di procedere a frazionamento di terreni al di fuori delle procedure e dei casi previsti dall'art. 18 della L. 47/1985

Nelle zone di verde agricolo non è consentita la realizzazione di opere o strutture finalizzate al deposito e/o alla commercializzazione di materiali e prodotti diversi da quelli agricoli e zootecnici del fondo, o strettamente destinati alla coltivazione di fondi agricoli.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione della Variante generale, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle ammesse nella sottozona in cui l'area o l'immobile ricade. In tali casi sono ammessi



esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di demolizione la eventuale ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto delle norme stabilite per la sottozona nella quale l'edificio ricade.

La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di concessione edilizia singola.

All'interno delle zone di verde agricolo ricadono talune strutture pubbliche di servizio, originariamente destinate a scuole rurali, chiese, abbeveratoi e fontane, ed oggi in molti casi inutilizzate ed in stato di avanzato degrado, che per il loro interesse ambientale, storico o architettonico, devono essere assoggettate ad interventi conservativi. Gli interventi ammessi su tali manufatti, da specificare in relazione al loro stato di conservazione, sono in particolare la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia senza alterazione delle caratteristiche architettoniche e volumetriche.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle congruenti con le caratteristiche tipologiche di ciascun manufatto: in particolare le scuole rurali, in gran parte oggi inutilizzate, devono essere destinate ad attrezzature scolastiche o a servizi pubblici di interesse collettivo, al fine di garantire, unitamente agli edifici religiosi esistenti, la quantità minima di 6 mq/ab, prescritta dall'art. 4, punto 4, del D.M. 2.04.1968. I manufatti ed edifici rurali di interesse storico-documentativo assoggettati alle disposizioni del presente articolo sono precisamente elencati e descritti nell'elaborato P2.2 e individuati nell'elaborato cartografico A4, alla scala 1:10.000. Parimenti vanno sottoposti ad interventi di manutenzione e restauro conservativo gli altri manufatti ricadenti nel verde agricolo, quali ponti, mulini, caselli ferroviari, case cantoniere, elencati e descritti nell'elaborato P2.2 e individuati nell'elaborato cartografico A4, alla scala 1:10.000, nonché le numerose edicole e cappelle votive dislocate lungo i principali percorsi di collegamento della città con i luoghi di lavoro. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art.40 della L.R.19/1972 e succ. mod., spazi da destinare a parcheggi privati aventi la superficie minima di 1/10 della volumetria realizzata.

Art. 40 Zone E1 - Aree agricole periurbane

Sono le parti del territorio agricolo che, per la loro vicinanza all'area urbana, sono state interessate negli anni più recenti da processi di urbanizzazione che hanno, se non compromesso totalmente, certamente condizionato la utilizzazione produttiva dei suoli. In tali ambiti la Variante generale intende garantire la compresenza tra attività agricole ed attività residenziali, nel convincimento che tale compresenza possa determinare l'affermarsi di un nuovo valido modello abitativo contrapposto e complementare a quello della città compatta.

Nelle sottozone E1, oltre alle attività di coltivazione della terra praticate con qualsiasi tecnica colturale (ad eccezione delle coltivazioni in serra), è consentita la realizzazione di: a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali silos, fienili e depositi, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; non è ammessa la costruzione di fabbricati ed impianti destinati alla attività zootecnica. Le costruzioni devono staccarsi almeno metri 15 dai confini di proprietà; l'altezza in ogni fronte non può superare i 6,00 metri al colmo con una sola elevazione fuori terra; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/60 dell'area impegnata per l'intervento;



- b) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli, residenziali, commerciali, turistici e produttivi;
- c) *nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m.5, una altezza massima in ognuno dei fronti non superiore a m. 6, 50 alla linea di gronda e m.8.00 al colmo, con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due, compresi eventuali piani su pilotis o porticati; è ammessa, in aggiunta al volume principale, la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore ad una volta e mezza la superficie coperta compagna e comunque all'1,5% dell'area complessiva del lotto; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle pavimentate, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterate le caratteristiche di permeabilità del terreno vegetale esistente; è ammessa la sistemazione delle superfici inclinate con terrazze delimitate da muretti di contenimento in pietra a vista di altezza non superiore a cm. 80. La realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti;*
- d) *nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto c); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purchè la superficie complessivamente interessata da tali spazi non sia superiore ad un dodicesimo dell'area dell'intera azienda;*
- e) *la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con gli stessi caratteri architettonici dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati privi di interesse architettonico ed ambientale e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. Non sono ammessi interventi di totale demolizione e ricostruzione di masserie ed agglomerati rurali a corte aperta o chiusa, per i quali sono consentiti solo interventi di ristrutturazione, ripristino, consolidamento e/o restauro conservativo. La ricostruzione dei fabbricati demoliti, ove consentita, deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente, salvo lievi spostamenti che devono essere giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico;*
- f) *la realizzazione di impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di cui all'art. 4 del D.M. 2.04.1968, anche da parte di privati, destinate a*



centri scolastici, ricreativi, sociosanitari, religiosi e culturali o ad impianti tecnologici con un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq.; quest'ultimo indice non si applica nel caso di servizi di pubblica utilità realizzati da Enti pubblici;

g) la realizzazione di impianti sportivi e dei servizi connessi nel rispetto dei seguenti

indici e parametri:

- superficie minima di intervento: mq 5.000;

- rapporto di copertura per le costruzioni destinate a servizi igienici, spogliatoi e simili:

1/50

- altezza massima: m. 3,50

- distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade: m.20.

Almeno un terzo dell'area di intervento deve essere sistemata a verde con essenze arboree ed arbustive dei luoghi. Devono essere realizzate aree a parcheggio di estensione pari ad almeno un decimo dell'intera area di intervento e comunque commisurate alla prevedibile affluenza di utenti;

h) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dalla

Variante generale del Prg;

i) interventi di tipo idraulico forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio.

Nell'ambito dello stesso fondo possono cumularsi le volumetrie stabilite in base ai parametri fissati nei precedenti punti a) e c) e quelle di cui ai punti a) e d) realizzando corpi di fabbrica anche unici purchè non in comunicazione tra loro, nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario vigenti.

Le volumetrie degli edifici esistenti, ai quali si applicano le norme dei precedenti punti b) ed e), vanno comunque conteggiate ai fini del calcolo del volume complessivo realizzabile nel fondo in base ai parametri stabiliti nel presente articolo.

Nella zona E1, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

Sempre dal Certificato di destinazione urbanistica si rileva che le particelle, ricadono nel paesaggio locale n. 8 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, in area con livello di tutela 1, che è normata dall'art 20 delle norme di attuazione del Piano con le prescrizioni del paesaggio locale 8 che prevedono:

*Art. 20
Articolazione
delle norme*

Il Piano Paesaggistico considera:



- le componenti strutturanti del paesaggio di cui agli articoli precedenti, che attengono essenzialmente ai contenuti della geomorfologia del territorio, ai suoi aspetti dal punto di vista biotico, nonché alla forma e alla tipologia dell'insediamento, e le cui qualità e relazioni possono definire aspetti configuranti specificamente un determinato territorio; - le componenti qualificanti, derivanti dalla presenza e dalla rilevanza dei beni culturali e ambientali di cui agli articoli precedenti;

Nei paesaggi locali le componenti dei sistemi e dei sottosistemi del paesaggio rivelano la loro interdipendenza e la loro natura sistemica, secondo schemi e criteri soggetti alle diverse interpretazioni, relazioni, valori, persistenze culturali, riconoscibilità e identità del territorio. Il paesaggio locale rappresenta inoltre il più diretto recapito visivo, fisico, ambientale e culturale delle azioni e dei processi, delle loro pressioni e dei loro effetti, sui beni culturali e ambientali articolati nei sistemi e nelle componenti definiti al precedente Titolo II.

Sulla base degli scenari strategici, che definiscono valori, criticità, relazioni e dinamiche vengono definite:

1) le aree in cui opere ed interventi di trasformazione del territorio sono consentite sulla base della verifica del rispetto delle prescrizioni, delle misure e dei criteri di gestione stabiliti dal Piano Paesaggistico ai sensi dell'art.143, comma 1 lett. e), f), g) e h) del Codice;

2) le aree in cui il Piano paesaggistico definisce anche specifiche previsioni vincolanti da introdurre negli strumenti urbanistici, in sede di conformazione ed adeguamento ivi comprese la disciplina delle varianti urbanistiche, ai sensi dell'art.145 del Codice.

Le aree di cui al punto 2) comprendono:

- i Beni Paesaggistici di cui all'art.134, lett. a) e b), del Codice;

- i Beni Paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 134, lettera c), del Codice, caratterizzati da aree o immobili non ancora oggetto di tutela e di cui è necessario assicurare in sede di piano un'appropriate considerazione ai diversi livelli di pianificazione e gestione del territorio.

Tali aree vengono articolate secondo i seguenti regimi normativi:

Aree con livello di tutela 1)

Aree caratterizzate da valori percettivi dovuti essenzialmente al riconosciuto valore della configurazione geomorfologica; emergenze percettive (componenti strutturanti); visuali privilegiate e bacini di intervisibilità (o afferenza visiva). In tali aree la tutela si attua attraverso i procedimenti autorizzatori di cui all'art. 146 del Codice.

Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, è consentita la realizzazione di edifici in zona agricola da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi nel rispetto del carattere insediativo rurale, nonché le eventuali varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi in deroga alle disposizioni di cui all'art. 22 l.r. 71/78, così come previsto dagli artt. 35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. I provvedimenti di autorizzazione e/o concessione recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali.

RISPOSTA AL TERZO E QUARTO QUESITO



Giuridicamente il terreno è divisibile se consideriamo che in esito alla separazione, conserverebbe la medesima funzione giuridico economica che possedeva prima della divisione.

Per comoda divisibilità di un immobile si vuole intendere , che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Nel caso specifico si rileva che nel 1988 con atto di compravendita tre nuclei familiari hanno acquistato il lotto di terreno formato da due contigue particelle, in comproprietà indivisa, probabilmente 28 anni fa i proprietari avevano in programma un certo uso di tale terreno che gli strumenti urbanistici dell'epoca consentivano e gli Enti preposti alla tutela del territorio non erano attivi o se lo erano le prescrizioni erano più blande, le parti oggi avvertono la necessità dello scioglimento della comunione, anche perché a seguito di successive tre successioni i comproprietari oggi sono 11 per diverse quote e di un numero ulteriormente aumentato di nuclei familiari.

Si individua il segmento di mercato in cui ricade il terreno con le zone periferiche al centro urbano caratterizzate da residenze stagionali, l'area è richiesta per la realizzazione di villette mono e bifamiliari dove trascorrere la stagione estiva perché è piena di verde, facilmente raggiungibile dalla città ed il clima è lievemente ventilato, dalla precedente immagine satellitare è possibile notare la notevole presenza di fabbricati e di dimensioni medio-grandi, il terreno di mq 6.100 come può evincersi dalle norme del PRG citate ha un indice di fabbricabilità fondiaria di

0.03 mc/mq ossia:

$\text{mq } 6.100 \times 0.03 \text{ mc/mq} = \text{mc } 183.00/3.10 = \text{mq } 59.03.$

Si rileva che nelle due particelle è possibile realizzare la costruzione di un piccolo fabbricato ad uso residenziale della superficie lorda di mq 59.03, ovvero superficie netta di mq 53,40 per un'altezza netta di mt 2.70, il secondo indice di 1/60 del lotto destinato alle costruzioni al servizio dell'agricoltura, magazzini per attrezzi agricoli, fienili, depositi etc. non viene preso in considerazione dato che il lotto per giacitura, morfologia, pendenza e dimensioni non si presta all'attività agricola. La superficie di mq 53,40 individua il segmento di mercato di villette di piccole dimensioni, l'ipotesi di suddividere tale superficie in tre quote, $\text{mq } 53,40/3 = \text{mq } 17,80$, oppure di dividerla in due quote, $\text{mq } 53,40/2 = \text{mq } 26,70$, creerebbe due o tre fabbricati di scarsa funzionalità, scarse condizioni igieniche e con



distribuzione dei pochi ambienti non adeguati al segmento di mercato in cui si inserisce, va considerato inoltre che un'ipotesi di frazionamento in due o tre lotti di terreno ed in considerazione delle prescrizioni delle distanze dai confini, impegno max area per stradelle, sistemazione esterna etc, la presenza di porzioni fortemente acclive restringerebbero ulteriormente l'area di sedime, di fatto generando un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Pertanto data la non comoda divisibilità del terreno si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato.

La metodologia estimativa adottata è quella della comparazione con immobili simili per destinazione d'uso del PRG, dimensioni, ubicazione etc, di recente contrattazione e di cui è noto eventualmente il prezzo di vendita.

La ricerca ha preso in esame immobili simili compravenduti almeno negli ultimi due/tre anni e quindi appartenenti alla fase del ciclo immobiliare attuale ovvero fase recessiva, dopo una attenta ricerca effettuata presso uffici pubblici, agenzie immobiliari ed attraverso il portale internet del valutatore immobiliare "stimatrix" che consente il collegamento telematico con l'Agenzia delle Entrate ex Agenzia del Territorio e la ricerca di immobili compravenduti negli ultimi due anni, il risultato non ha riscontrato nessun terreno simile compravenduto nel periodo ricercato. In mancanza di prezzi da compravendita è stato raccolto un campione di immobili simili offerti in vendita raccolti in rete da siti di annunci immobiliari, in particolare i seguenti annunci sono stati rilevati in ordine dal sito Subito.it il primo ed il secondo, dal sito solo terreni.it il terzo:

- Terreno di mq 5.880 → prezzo richiesto € 40.000 = € 6,80/mq

- Terreno di mq 4.200 → prezzo richiesto € 32.500 = € 7,73/mq

- Terreno di mq 4.210 → prezzo richiesto € 35.000 = € 8,31/mq

Tutti i terreni ricadono in contrada Niscima, in zona E1 del PRG e di dimensione medio/piccola, il prezzo medio del campione è di € 7,61/mq ottenuto dalla formula $\frac{\sum \text{prezzo}}{\sum \text{sup}}$, va però considerato che si tratta di offerte in vendita e non di compravendite, pertanto il prezzo medio è suscettibile di ribasso in funzione della trattativa che generalmente avviene tra compratore e venditore, secondo un'indagine condotta presso le agenzie immobiliari il margine di trattativa è del 10% per i terreni agricoli, pertanto il nostro prezzo medio ribassato per il margine della trattativa è di:

€ 7,61 x 0.90 = € 6,85/mq. il più probabile valore di mercato del terreno è di:

€ 6,85 x mq 6.100 = € 41.785



RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

Per la verifica della legittimità urbanistica ai sensi della L 28/02/1985 n 47 e successive modifiche, trattandosi di terreno agricolo, sono stati presi in considerazione gli atti di provenienza in successione cronologica, ed un attento sopralluogo sullo stato dei luoghi ed è stata verificata:

- la corrispondenza fra l'attuale identificazione catastale dell'immobile e quella riportata nella titolarità;
- la corrispondenza fra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e quello descritto nella titolarità;

nel terreno non sono presenti opere edilizie o comunque attività edificatorie per cui è necessario autorizzazione o concessione edilizia, l'immobile è commerciabile.

Attualmente l'accesso al terreno nello stato di fatto avviene attraverso un passo carrabile sulla SP 99 dello sviluppo lineare di circa 7 mt.

Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio tecnico della ex Provincia Regionale di Caltanissetta per avere notizie circa la regolarità di detto passo carrabile rilevando che presso l'archivio dell'Ufficio tecnico risulta una istanza, presentata dal Sig La Manna Salvatore in data 30/09/2011 prot n 25373, per la concessione della regolarizzazione del passo carrabile, successivamente a più riprese l'Ufficio tecnico richiedeva integrazione di documenti per il rilascio dell'autorizzazione del passo carrabile, tale richiesta di integrazione non ha però avuto alcun riscontro la pratica è stata archiviata con determina n 45 del del 28/01/2013.

Con la stessa determina veniva imposto entro il termine di 60 giorni la chiusura del passo carrabile ed il ripristino dei luoghi con comunicazione scritta ad avvenuto adempimento, fino alla comunicazione dell'avvenuto ripristino dei luoghi la ditta dovrà versare il canone COSAP.

RISPOSTA AL SESTO QUESITO

Per la verifica della conformità catastale che ne consenta la commerciabilità ai sensi del D.L. n 78 del 2010, convertito in legge 122/2010, trattandosi di terreno agricolo, sono stati presi in considerazione gli atti di provenienza in successione cronologica, la documentazione catastale, estratto di mappa e visura catastale storica per immobile ed un attento sopralluogo sullo stato dei luoghi ed è stata verificata:

- la corrispondenza fra l'attuale identificazione catastale dell'immobile e quella riportata nella titolarità;



- la corrispondenza fra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e quello rappresentato nella documentazione catastale e riportato nella visura catastale storica;

dalla verifica effettuata non sono state difformità e la rappresentazione catastale

è riportata correttamente, pertanto l'immobile è commerciabile.

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

Dalle verifiche richieste dal CTU presso l'Ufficio Cosap della ex Provincia di Caltanissetta è risultato che per il passo carrabile viene comunque richiesto il tributo in quanto il passo carrabile se pur non autorizzato risulta utilizzato. Fino all'anno 2014 la SP 99 rientrava in categoria C1 e la relativa tariffa annua era di € 141,39, per gli anni risultanti in archivio risulta pagata la tariffa, secondo lo specchietto sotto riportato, da parte della [REDACTED] per l'intero importo ed entro la relativa scadenza, ad eccezione dell'anno 2012 per cui a seguito di ritardato pagamento è stata comminata una sanzione di € 10,60 che è stata pagata.

A partire dall'anno 2015 la SP 99 è stata declassata alla categoria F2 e la tariffa è stata ribassata ad € 67,86 annui, per gli anni 2015 e 2016 presso il competente Ufficio Cosap risulta avvenuto il pagamento da parte della [REDACTED] per l'importo di € 47,14 sia per il 2015 che per il 2016, la differenza di € 20,72 e le conseguenti sanzioni sono ancora da quantificare ed inoltrare agli intestati.

Va rilevato che l'ufficio Cosap non fraziona ed inoltra l'importo della tariffa ai soggetti in comunione, ma lascia a questi ultimi l'onere di suddividere in quote l'importo della tariffa.

Fino al 2014 tariffa per strada di categoria C1

Anno	Importo da pagare	Importo pagato	Differenza	Sanzione
2011	€ 141,39	€ 141,39	€ 0,00	€ 0,00
2012	€ 141,39	€ 151,99	€ 0,00	€ 10,60 sanzione del 30% ridotta ad 1/4
2013	€ 141,39	€ 141,39	€ 0,00	€ 0,00
2014	€ 141,39	€ 141,39	€ 0,00	€ 0,00
A partire dal 2015 tariffa per strada di categoria F2				2015 € 67,86 €
47,14	€ 20,72	da quantificare		
2016	€ 67,86	€ 47,14	€ 20,72	da quantificare

Pertanto risulta pagata una sanzione di € 10,60 da parte della [REDACTED] e nessuna altra sanzione pagata dalle parti alla data odierna.



VALUTAZIONE SULLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data 06 Giugno 2016 inviavo tramite posta pec la bozza della relazione alle parti [REDACTED]

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL CTP [REDACTED]

Il CTP [REDACTED] pone delle osservazioni circa l'iter che è stato seguito per la regolarizzazione del passo carrabile e la sua conclusione, premesso che in più occasioni il sottoscritto CTU si è recato presso l'Ufficio tecnico della ex Provincia di Caltanissetta per chiedere riscontri e chiarimenti circa il pagamento della C.O.S.A.P. in relazione al passo carrabile abusivo con particolare riferimento alle sanzioni eventualmente pagate, se dovute e come quantificate.

Presso l'Ufficio tecnico mi è stata esibita la documentazione con la quale la Provincia in data 14/10/2011 prot 8033 comunicava alla ditta [REDACTED] l'elenco della documentazione che occorreva integrare alla documentazione già trasmessa unitamente alla richiesta del 30/09/2011 (vedasi all 12 del fascicolo della parte attrice), successivamente in data 08/08/2012 prot 18638 la Provincia sollecitava la ditta [REDACTED] a provvedere ad integrare la documentazione richiesta e poneva il termine di 30 giorni in difetto del quale si sarebbe dovuto disporre l'archiviazione (vedasi all 12 del fascicolo della parte attrice), in data 08/02/2013 prot 3235 la Provincia trasmetteva alla ditta [REDACTED] la determinazione dirigenziale n 45 del 28/01/2013 con la quale l'istanza del 30/09/2011 per la regolarizzazione del passo carrabile veniva archiviata per il mancato riscontro circa la integrazione dei documenti. A seguito di tale archiviazione si ingiungeva la chiusura del passo carrabile ed il ripristino dello stato dei luoghi (vedasi all 14 del fascicolo della parte attrice).

Pertanto da tale documentazione non risulta che l'istanza del 30/09/2011 otteneva risposta solo in data 23.05.2014, prot. n. 9153, successivamente all'archiviazione dell'istanza, invece, la ditta ha chiesto un parere tecnico circa la concreta possibilità di regolarizzare il passo carrabile, al quale è stato dato un parere negativo ai sensi dell'art 22 del Nuovo codice della strada, ovvero la strada su cui insiste il passo carrabile era categoria C1 e pertanto vigeva la distanza di 100 mt tra due passi carrabili.

Sempre presso l'Ufficio tecnico della Provincia mi è stato comunicato che la strada è stata declassata in categoria F2 e pertanto una nuova istanza di regolarizzazione potrebbe essere oggi accolta.

Lo stesso CTP pone delle osservazioni circa la ripartizione delle spese per il passo carrabile, conferma che le sanzioni fino ad oggi pagate ammontano ad € 10,60, come rilevato dallo scrivente presso gli uffici amministrativi della Provincia e che nel conteggio vanno ripartite le spese relative alla relazione di consulenza tecnica del [REDACTED] di € 520,00, di tale pagamento non vi è però riscontro nella documentazione agli atti.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI [REDACTED]



In risposta alle osservazioni [REDACTED] circa l'individuazione del più probabile valore di mercato si ribadisce come evidenziato nella bozza di relazione che le zone in cui ricadono i fondi presi a campione sui siti di annunci immobiliari ricadono nella medesima zona ovvero contrada Niscima ed in zona E1 del PRG ed in zona collinare in declivio, in particolare:

Via dei Gelsi - € 35.000 – mq 4210

Immediate vicinanze - € 32500 – mq 4200

Giannitello - € 40.000 – mq 5880

La zona in cui ricade il terreno è apprezzata dal mercato per la residenza stagionale, la zona è servita sia di energia elettrica che di acqua potabile pertanto per l'appresamento bisognerebbe sostenere le normali spese di allaccio che si sosterebbero in qualsiasi fabbricato della contrada, compreso quelli presi a campione, pertanto alcuna correzione va apportata per tali caratteristiche al valore di mercato a cui si è giunti da indagine di mercato.

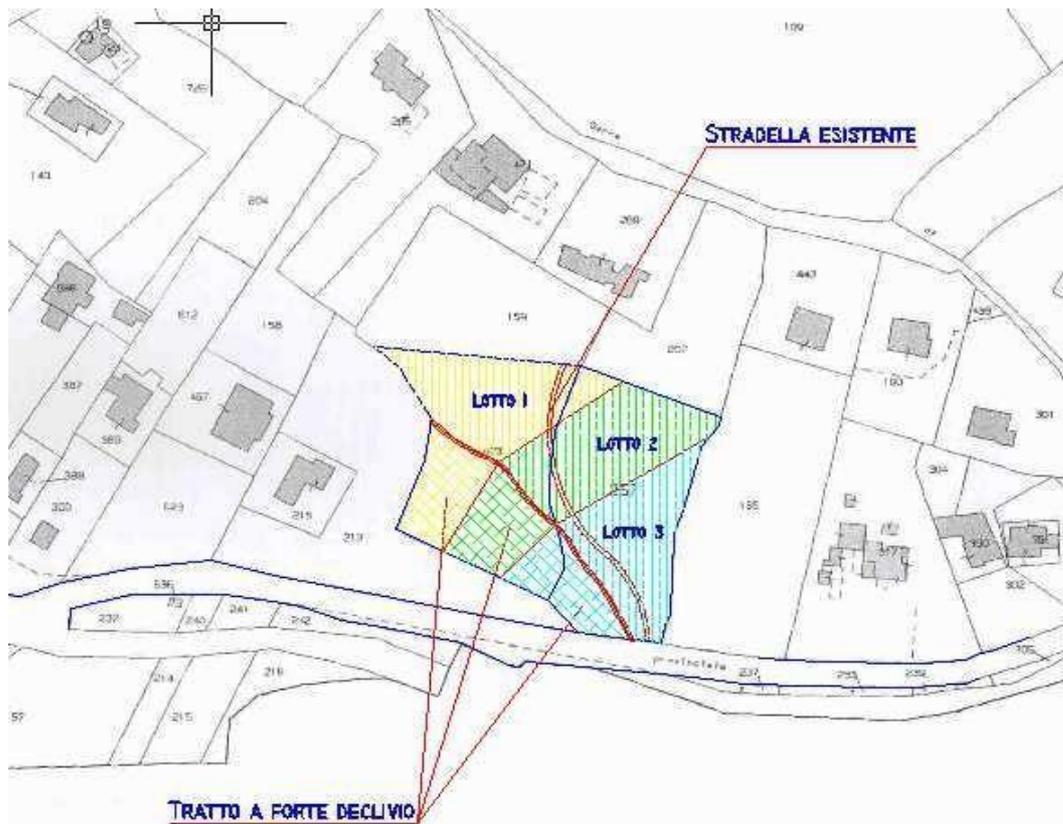
La fase del ciclo immobiliare è in recessione e gli immobili presi a campione appartengono alla stessa fase recessiva essendo recenti e con prezzo richiesto ribassato dal margine di trattativa della fase recessiva

Lo scrivente esprime qualche dubbio sul fatto che la servitù di via sia esercitata anche in relazione alla chiusura del passo carraio ed al ripristino dei luoghi imposti dalla Provincia, inoltre per la particolare conformazione del terreno la stradella, con passo carrabile regolarizzato, è l'unica possibile per poter accedere alla parte a monte del lotto di terreno e pertanto la sua presenza non sarebbe particolarmente penalizzante, data la vocazione per la residenza stagionale del terreno la superficie occupata dalla stradella va sempre calcolata nell'indice edificabile del lotto, ed ancora lo sviluppo della stradella di larghezza mt 3 è di mq 124, pertanto se volessimo decurtare il suo valore avremmo: $\text{mq } 124 \times \text{€ } 6,85 = \text{€ } 849,40$, il valore di mercato sarebbe $\text{€ } 41.785 - 849,40 = \text{€ } 40.935$ valore di mercato arrotondato € 40.000.

Per l'osservazione del punto 2 si è già risposto nelle osservazioni del CTP [REDACTED] Infine sul terzo punto delle osservazioni [REDACTED] scrivente conferma, che se pur giuridicamente un'ipotesi di divisione sarebbe possibile, esclude la comoda divisione. Premesso che tali valutazioni sono stati espressi in ragione del migliore e più giusto uso che si può fare del bene immobile che si ribadisce è quello della residenza stagionale e non certo quello agricolo, considerando la conformazione del terreno, che una porzione a valle e che si sviluppa per circa mq 1.800 è a forte declivio e con una pendenza tale da non poter essere utilizzata come area di sedime di un fabbricato, che il lotto è attraversato da una stradella della larghezza di mt 3.00 che da monte a valle attraversa tutto il terreno, che la rimanente superficie è comunque collinare per cui non è semplicissimo trovare la zona in cui andare ad ubicare un fabbricato, ancora più complicato sarebbe per due o tre o più.

Tuttavia data l'insistenza dell'osservazione di individuare un'ipotesi di frazionamento si rappresenta un'ipotesi che prevede la formazione di tre lotti formati con uguale area ricadente nella zona a forte declivio mq 600 cadauno, tutti e tre i lotti raggiungibili, serviti e gravanti della servitù che allo stato di fatto sembrerebbe attiva salvo sviluppi, nelle immagini sotto sono rappresentati i tre lotti sovrapposti all'estratto di mappa ed all'immagine satellitare





Nell'ipotesi sopra si è presa in considerazione la divisione in tre lotti, si riprendono tutte le considerazioni fatte nella risposta al terzo e quarto quesito, si avrebbero tre lotti in cui di sicuro il peggior e più sconveniente utilizzo sarebbe quello agricolo, l'utilizzo ai fini



edificatori per la residenza stagionale invece consentirebbe la realizzazione di tre piccolissimi fabbricati di mq 16 netti con destinazione a vano rifugio e terreno pertinenziale di mq 2.033 di cui mq 800 a forte declivio e di fatto inutilizzabile e mq 41.00 occupato da una stradella comune gravata di servitù.

Se consideriamo la superficie minima abitabile dei locali per ogni abitante si deve prevedere una superficie minima abitabile di mq 14.00 fino a 4 persone, e di mq 10.00 per ogni abitante in più.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9.00 se per una persona e di mq 14.00 se per due persone, ogni alloggio deve essere dotato di un locale soggiornocucina di almeno mq 14.00, fermo restando il limite dell'altezza di mt 2,70, in caso di alloggi monolocale la superficie minima comprensiva dei servizi, non può essere inferiore a mq 28.00 per una persona o mq 38.00 se per due persone.

Per tali considerazioni lo scrivente ritiene la divisione in lotti se pur possibile non comoda ed economicamente sconveniente.

Nella speranza di aver bene operato lo scrivente ringrazia per la fiducia accordata e si mette a disposizione di tutte le parti per ulteriori chiarimenti.

Caltanissetta

Il 01/07/2016

Il CTU
Geom Salvatore Alessi

