



**MARIA CICCHITTI ARCHITETTO**  
VIA DE NOVELLIS 14, 66100 CHIETI  
maria.cicchitti@archiworldpec.it  
mcicchitti@gmail.com

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI**

Procedura n. **2130/2018** R.G.A.C.

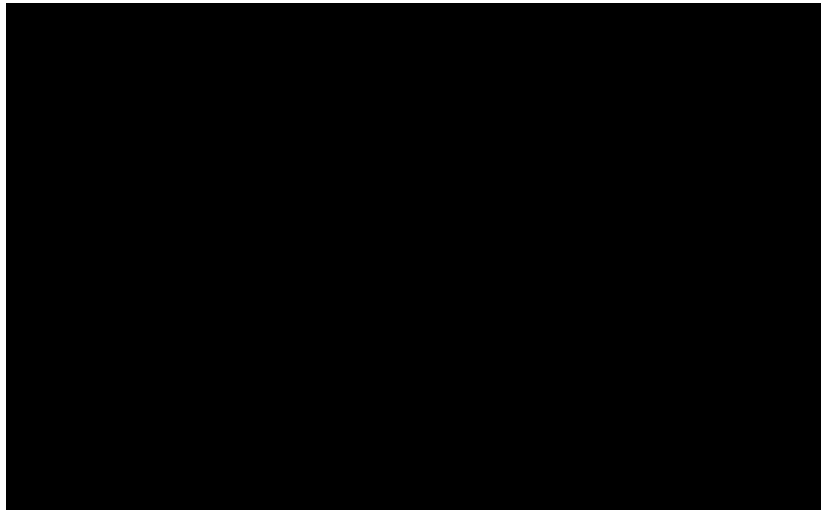
Giudice **Dott. Nicola VALLETTA**

Attore principale: UNICREDIT S.P.A.  
Piazza Gae Aulenti 3, Tower A, 20154 Milano (MI)

Attore second.: SPV PROJECT 1904 s.r.l.  
Via Vittorio Betteloni n. 2, Milano

Conv. principale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Conv. second.: \*\*\*OMISSIS\*\*\*



## **VALUTAZIONE OSSERVAZIONI**

Chieti lì 20.04.2021

Il C.T.U.  
Arch. Maria Cicchitti



## **VALUTAZIONE OSSERVAZIONI**

Sono pervenute alla scrivente Osservazioni alla Relazione di Consulenza tecnica d'Ufficio dal Consulente tecnico del Convenuto principale (Geom. Franco Nicolini per il Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\*) e dal Consulente tecnico dei Convenuti secondari (Geom. Umberto Giacchetti per conto di \*\*\*OMISSIS\*\*\*).

Si richiama la relazione di C.T.U. già depositata, e si approfondiscono gli argomenti oggetto delle osservazioni.

### **1\_ Il CTP Nicolini sul Progetto divisionale dei Compendi A e B rileva:**

1.1\_ *La non equa divisione dei beni del Compendio A*, sotto il profilo tipologico (fabbricati e terreni), che comporta la indivisibilità dei beni stessi.

Col progetto divisionale sono state formate quattro quote con beni aventi lo stesso valore economico, ma non la stessa composizione tipologica. Il criterio seguito è quello di mantenere gli attuali usi e di conformare le porzioni con parti compiute. A parere della scrivente permane la comoda divisibilità dei beni.

Tuttavia, al fine di mantenere la vocazione agricola delle proprietà, si è riconfigurato il progetto divisionale, in particolare per quanto riguarda i beni formanti il Compendio A.

1.2\_ *Una diversa quantificazione del valore del Fabbricato residenziale ricompreso nel Compendio A*, che tenga conto degli oneri e delle spese da affrontare.

In tal senso si rimanda al successivo punto 2.2.

1.3\_ *La sanabilità della Rimessa macchine agricole, ricompresa nel Compendio B.*

Il presupposto della sanabilità di un edificio è che l'abuso deve essere sanabile così come è stato realizzato. In altri termini non è possibile sanare un edificio sulla base della possibilità di realizzare ulteriori opere, poiché l'art.36 del dpr 380/2001 si riferisce esplicitamente ad interventi già ultimati e stabilisce come la doppia conformità debba sussistere sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. È quindi illegittimo e non determina l'estinzione del reato edilizio, il rilascio di un provvedimento edilizio in sanatoria condizionato all'esecuzione di specifici interventi finalizzati a ricondurre il manufatto abusivo nell'alveo di conformità agli strumenti urbanistici, in quanto detta subordinazione contrasta ontologicamente con la ratio della sanatoria, collegabile alla già avvenuta esecuzione delle opere e alla loro integrale rispondenza alla disciplina

urbanistica in tema di reati urbanistici<sup>1</sup>.

Per tali motivi non è possibile considerare legittimo il suddetto fabbricato e si ritiene congrua la stima effettuata nella Relazione di CTU.

*1.4\_ La mancanza di divisione delle aree di contorno alle costruzioni esistenti nel Compendio B e della servitù di passaggio ai terreni.*

L'osservazione è congruente, di conseguenza si inserisce nel progetto divisionale una proposta di divisione della attuale corte comune e si attribuisce una servitù di passaggio carrabile sia sulla corte esclusiva B.0.1, sia sulla strada poderale di accesso ai terreni (entrambe della larghezza di 3,00 ml ed entrambe attribuite alla porzione B.1).

La particella 4122 del fg. 28, attualmente destinata a corte comune a tutti i fabbricati del Compendio B, con superficie complessiva pari a 5215 mq, può essere suddivisa in tre porzioni: due porzioni diventeranno corte esclusiva, mentre la rimanente porzione sarà necessariamente comune e condivisa, come area di manovra dei mezzi, che, altrimenti, non potrebbero essere comodamente utilizzati.

- B.0.1 distingue la corte esclusiva che viene attribuita alla porzione B.1 misura circa 1914 mq, e vale € 18.390,00 (considerato il deprezzamento per la servitù di passaggio carrabile sulla strada di accesso alla corte comune (50ml x 3ml x €/mq 5,00 = € 750,00).
- B.0.2 distingue la corte esclusiva attribuita alla porzione B.2, che misura circa 2848 mq e vale 28.480,00 euro.
- B corte comune misura mq 5215 – (1914+2848) = 453 mq, è destinata ad area di manovra mezzi.

Il valore del terreno identificato con le particelle 43 e 44 del Fg. 28, viene rideterminato considerando la servitù di passaggio carrabile (160ml x 3ml x 0,75€/mq).

Infine si modificano leggermente le superfici attribuite a ciascuna porzione, per la p.lla n. 43 Fg. 28, al fine di ottenere porzioni simili.

Si accoglie la osservazione del CTP si procede alla rideterminazione dei valori, come da tabella allegata a pag.7.

## **2\_ Il CTP Giacchetti sul Progetto divisionale dei Compendi A e B rileva:**

*2.1\_ La sanabilità del fabbricato a destinazione residenziale ricompreso nel Compendio A, rispetto ad altezza e cubatura.*

Sull'altezza del fabbricato bifamiliare: il fabbricato è stato considerato non sanabile dalla scrivente CTU, sulla base della normativa in vigore al momento della Relazione: la non sanabilità viene dichiarata considerando l'altezza massima dell'edificio come definita nel Regolamento Edilizio Tipo. Tale osservazione è stata condivisa anche con la dirigente

---

<sup>1</sup> Cassazione Penale, ord. 33390/2019

dell'ufficio tecnico del Comune di Bucchianico.

Infatti l'*Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi* del DPCM 20 ottobre 2016 - Schema di Regolamento Edilizio Tipo, riporta, tra le Definizioni Uniformi Generali, quella relativa all'altezza dell'edificio: "*altezza dell'edificio: massima tra quelle dei vari fronti*". Lo schema del R.E.T. e le definizioni uniformi, sono stati recepiti dalla Regione Abruzzo con la L.R. del 23 agosto 2019, n. 25. Inoltre il DPCM stabilisce che, se il Comune non si adegua a quanto previsto dalla Regione, come è nel caso del Comune di Bucchianico, le definizioni uniformi (Allegato A) e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia (Allegato B) trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, per cui il Regolamento edilizio tipo deve ritenersi prevalente ai sensi dell'art. 2 dell'Intesa stato regioni.

Tuttavia una recentissima Sentenza del Consiglio di Stato (n. 01339/2021 del 15/02/2021), ha modificato tale assunto, poiché "*il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti*". Ne consegue che, potendo considerare l'altezza massima come la media delle altezze dei fronti dell'edificio, tale misura rientra entro i limiti ammissibili della normativa previgente e vigente nel Comune di Bucchianico, e permette al fabbricato di essere considerato sanabile.

In tal senso si accoglie l'osservazione del CTP e si procede alla rideterminazione dei valori, come da tabella allegata a pag. 5. Resta comunque applicata una decurtazione sul valore di stima, relativa ai soli immobili interessati alle sanatorie, per tener conto di oneri e spese da sostenere (sanatoria dei locali sottotetto e frazionamento dell'originaria unità immobiliare in due unità).

Rimane non sanabile (sul piano urbanistico ed edilizio) la scala esterna in cemento armato, utilizzata per accedere al locale sottotetto che appartiene all'abitazione di cui al sub 3 p.lla 4083. In questo caso la decurtazione applicata terrà conto delle spese per la rimessa in pristino, e la relativa eventuale realizzazione di una nuova scala. Per questa ragione la decurtazione applicata all'immobile suddetto sarà maggiore.

## *2.2\_ La sanabilità della Rimessa agricola ricompresa nel Compendio B.*

Si rimanda al precedente punto 1.3.

## *2.3\_ La sanabilità della Rimessa attrezzi agricoli/stalla e del Deposito prodotti agricoli/pollai in quanto strutture semiprecarie.*

In relazione al concetto di costruzione precaria si fa riferimento alla definizione di fabbricato precario contenuta nell'art. 3, co 1, lett. E.1 del DPR 380/2001, che inserisce tra gli "interventi di nuova costruzione" (che necessitano del Permesso di Costruire), anche tutti quegli interventi atti ad installare manufatti leggeri (quali ad esempio roulotte, campers, case mobili, ecc.) che non siano diretti a soddisfare esigenze

meramente temporanee. In altri termini un fabbricato è inteso come precario solo se soddisfa esigenze temporanee (e non costruttive), e se viene rimosso dopo poco tempo.

Per tali motivi non è possibile considerare legittimi i suddetti fabbricati e si ritiene congrua la stima effettuata nella Relazione di CTU.

### 3\_ Rideterminazione dei valori dei Compendi e progetti divisionali:

<b>COMPENDIO A – VALORE COMPLESSIVO</b>					
<b>Descrizione</b>		<b>Superf. lorda mq</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Decurtazione</b>	<b>Valore €</b>
A.1.1 Abitazione	CF Fg.21, p.IIa 4083, sub 2	157,00	500,00	10%	<b>70.650,00</b>
A.1.2 Abitazione	CF Fg.21, p.IIa 4083, sub 3	154,00	500,00	20%	<b>61.600,00</b>
A.1.3 Autorimessa	CF Fg.21, p.IIa 4083, sub 4	37,00	500,00	--	<b>18.500,00</b>
A.1.4 Autorimessa	CF Fg.21, p.IIa 4083, sub 5	34,00	500,00	--	<b>17.000,00</b>
A.1.5 Magazzino	CF Fg.21, p.IIa 4083, sub 7	24,00	500,00	15%	<b>10.200,00</b>
A.2.1 Deposito	CF Fg.21, p.IIa 4082, sub 2	102,00	100,00	--	<b>10.200,00</b>
A.2.2 Rudere	CF Fg.21, p.IIa 4082, sub 3	161,00	50,00	--	<b>8.050,00</b>
A.2.3 Rudere	CF Fg.21, p.IIa 4082, sub 4	94,00	50,00	--	<b>4.700,00</b>
A.3.1 Terreno	CT Fg.21, p.IIa 44 AA	2010	2,10	--	<b>4.221,00</b>
	CT Fg.21, p.IIa 44 AB	2640	1,50	--	<b>3.960,00</b>
A.3.2 Terreno	CT Fg.21, p.IIa 26	16.430	0,70	--	<b>11.501,00</b>
A.3.3 Terreno	CT Fg.21, p.IIa 27 A	10.740	3,30	--	<b>35.442,00</b>
	CT Fg.21, p.IIa 27 B	27.982	1,50	--	<b>41.973,00</b>
	CT Fg.21, p.IIa 27 C	5.693	2,10	--	<b>11.955,30</b>
A.3.4 Terreno	CT Fg.21, p.IIa 29 A	15.210	1,50	--	<b>22.815,00</b>
	CT Fg.21, p.IIa 29 B	1.800	2.10	--	<b>3.780,00</b>
A.3.5 Terreno	CT Fg.28, p.IIa 153	2.030	1,50	--	<b>3.045,00</b>
			SOMMANO		<b>339.592,30</b>

#### Progetto divisionale Compendio A

Il valore complessivo del Compendio A:

€ 339.592,30 (trecentotrentanovemila cinquantonovantadue /30

Valore di ciascuna porzione, in piena proprietà:

€ 84.898,07 (ottantaquattomila ottocentonovantotto /07 euro)

COMPENDIO A – PROGETTO DIVISIONALE															
Unità immob.	Porzione A.1			Porzione A.2			Porzione A.3			Porzione A.4			Totale		
	Unità immob.	Sup. mq	Valore €	Unità immob.	Sup. mq	Valore €	Unità immob.	Sup. mq	Valore €	Unità immob.	Sup. mq	Valore €	Unità immob.	Sup. mq	Valore €
A.1.1 Abitaz.	CF Fg. 21 p.lla 4083 sub 2		70.650,00												70.650,00
A.1.2 Abitaz.				CF Fg. 21 p.lla 4083 sub 3		61.600,00									61.600,00
A.1.3 Autorim.							CF Fg. 21 p.lla 4083 sub 4		18.500,00						18.500,00
A.1.4 Autorim.				CF Fg. 21 p.lla 4083 sub 5		17.000,00									17.000,00
A.1.5 Magaz.												CF Fg. 21 p.lla 4083 sub 7			10.200,00
A.2.1 Deposito												CF Fg. 21 p.lla 4082 sub 4			10.200,00
A.2.2 Rudere									8.050,00						8.050,00
A.2.3 Rudere									4.700,00						4.700,00
A.3.1 Terreno	CT Fg.21, p.lla 44 Porz. AA-A uliveto	1.470	3.087,00	CT Fg.21, p.lla 44 Porz. AA-B uliveto	540	1.334,00									4.221,00
	CT Fg.21, p.lla 44 Porz. AB-A seminativo arb.	2.103	3.154,50	CT Fg.21, p.lla 44 Porz. AB-B seminativo arb.	537	805,50									3.960,00
A.3.2 Terreno												CT Fg.21, p.lla 26 bosco alto	16.430	11.501,00	11.501,00
A.3.3 Terreno												CT Fg.21, p.lla 27 A vigneto	10.740	35.442,00	35.442,00
												CT Fg.21, p.lla 27 Porz. B-B seminativ. arb.	2.065	3.097,50	41.973,00
												CT Fg.21, p.lla 27 Porz. C uliveto	5.693	11.955,30	11.955,30
A.3.4 Terreno	CT Fg.21, p.lla 29 Porz. A-C seminativ. arb.	5.400	8.100,00	CT Fg.21, p.lla 29 Porz. A-A seminativ. arb.					12.165,00			CT Fg.21, p.lla 29 Porz. A-B seminativo	1.700	2.550,00	22.815,00
A.3.5 Terreno				CT Fg.21, p.lla 29 Porz. B uliveto	1.800	3.780,00									3.780,00
												CT Fg.28, p.lla 153 seminativ. arb.	2.030	3.045,00	3.045,00
<b>Quota attribuita €</b>	<b>TOT.</b>		<b>84.991,50</b>	<b>TOT.</b>		<b>84.319,50</b>	<b>TOT.</b>		<b>85.335,50</b>	<b>TOT.</b>		<b>TOT.</b>		<b>84.945,80</b>	<b>339.592,30</b>
Quota spettante €			84.898,07			84.898,07			84.898,07					84.898,07	<b>339.592,30</b>
<b>Conguaglio €</b>			<b>-93,43</b>			<b>578,57</b>			<b>-437,43</b>					<b>-47,73</b>	<b>0,00</b>

<b>COMPENDIO B – VALORE COMPLESSIVO</b>					
<b>Descrizione</b>		<b>Superf. lorda mq</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Decurtazione</b>	<b>Valore €</b>
B.0.1 Corte comune*	CT Fg.28, p.IIa 4122	1914,00	10,00	--	<b>18.390,00</b>
B.0.2 Corte comune	CT Fg.28, p.IIa 4122	2848,00	10,00	--	<b>28.480,00</b>
B.1 Abitazione	CF Fg.28, p.IIa 4122, sub 3	260,00	500,00	--	<b>130.000,00</b>
B.2.1 Rimessa Macchine Agricole	CF Fg.28, p.IIa 4122, sub 2	144,00	180,00	15%	<b>22.032,00</b>
B.2.2 Rimessa Attrezzi Agricoli / Stalla	CF Fg.28, p.IIa 4122, sub 2	135,00	150,00	30%	<b>14.175,00</b>
B.2.3 Deposito Prodotti	CF Fg. 28, p.IIa 4122, sub 2	127,00	80,00	30%	<b>7.112,00</b>
B.2.4 Stalla	CF Fg. 28, p.IIa 4122, sub 2	385,00	250,00	--	<b>96.250,00</b>
B.3.1 Terreno*	CT Fg. 28, P.LLA 43	22.530	3,30	--	<b>74.349,00</b>
		23.415	1,50	--	<b>34.762,50</b>
B.3.2 Terreno*	CT Fg. 28, P.LLA 44	450	2,10	--	<b>945,00</b>
B.3.3 Terreno	CT Fg. 28, P.LLA 45	816	1,50	--	<b>1.224,00</b>
		204	3,30	--	<b>673,20</b>
B.3.4 Terreno	CT Fg. 28, P.LLA 46	720	1,50	--	<b>1.080,00</b>
		1.900	3,30	--	<b>6.270,00</b>
B.4.1 Terreno	CT Fg. 22, P.LLA 82	6.780	2,30	--	<b>15.594,00</b>
B.4.2 Terreno	CT Fg. 22, P.LLA 4022	55	2,30	--	<b>126,50</b>
B.4.3 Terreno	CT Fg. 22, P.LLA 4023	825	2,30	--	<b>1.897,50</b>
			<b>SOMMANO</b>		<b>453.360,70</b>
* Con servitù di passaggio carrabile					

### Progetto divisionale Compendio B

Valore complessivo del Compendio B:

€ 453.360,70 (quattrocentocinquantatre trecentosessanta /70 euro)

Valore di ciascuna porzione, in piena proprietà:

€ 226.680,35 (duecentoventisei seicentottanta /35 euro)

Valore del diritto di usufrutto:

€ 226.680,35 x 0,01% x 6000 = € 136.008,21 (centotrentaseimila otto /21 euro)

Valore della nuda proprietà:

€ 226.680,35 - 136.008,21 = € 90.672,14 (novantamila seicentosestantadue /14 euro)

COMPENDIO B – PROGETTO DIVISIONALE									
	Porzione B.1				Porzione B.2				Totale
	Unità immobiliare	Sup. mq	Valore €	Unità immobiliare	Sup. mq	Valore €	Valore €		
B.0.1 Corte esclusiva	CT Fg. 28, p.lla 4122*	1914	18.390,00				18.390,00		
B.0.2 Corte esclusiva				CT Fg. 28, p.lla 4122	2848	28.480,00	28.480,00		
B.1 Abitazione	CF Fg. 28, p.lla 4122, sub 3		130.000,00				130.000,00		
B.2.1 Rimessa Macchine Agricole	CF Fg. 28, p.lla 4122, sub 2 - parte		22.032,00				22.032,00		
B.2.2 Rimessa Attrezzi Agricoli / Stalla				CF Fg. 28, p.lla 4122, sub 2 - parte		14.175,00	14.175,00		
B.2.3 Deposito Prodotti				CF Fg. 28, p.lla 4122, sub 2 - parte		7.112,00	7.112,00		
B.2.4 Stalla				CF Fg. 28, p.lla 4122, sub 2 - parte		96.250,00	96.250,00		
B.3.1 Terreno	CT Fg. 28, P.lla 43 Vigneto Porz. AD-A	8.500	28.050,00	CT Fg. 28, P.lla 43 Vigneto Porz. AD-B	14.030	46.299,00	74.349,00		
B.3.2 Terreno	CT Fg. 28, P.lla 43 semin. arbor. Porz. BC-A	18.050	26.715,00*	CT Fg. 28, P.lla 43 semin. arbor. Porz. BC-B	5.365	8.047,50	34.762,50		
B.3.3 Terreno	CT Fg. 28, P.lla 44 Uliveto	450	945,00*				945,00		
B.3.4 Terreno	CT Fg. 28, P.lla 45 vigneto Porz. AB	204	673,20	CT Fg. 28, P.lla 45 semin. arbor. Porz. AA	816	1.224,00	1.224,00		
B.3.4 Terreno				CT Fg. 28, P.lla 46 semin. arbor. Porz. AA	720	1.080,00	1.080,00		
B.4.1 Terreno				CT Fg. 28, P.lla 46 Vigneto Porz. AB	1.900	6.270,00	6.270,00		
B.4.2 Terreno				CT Fg. 22, P.lla 82 sem. irrig.	6.780	15.594,00	15.594,00		
B.4.3 Terreno				CT Fg. 22, P.lla 4022 sem. irrig.	55	126,50	126,50		
				CT Fg. 22, P.lla 4023 sem. irrig.	825	1.897,50	1.897,50		
<b>Quota attribuita €</b>			<b>226.805,20</b>			<b>226.555,50</b>	<b>€ 453.360,70</b>		
Quota spett. €			226.680,35			226.680,35	€ 453.360,70		
<b>Conguaglio €</b>			<b>124,85</b>			<b>-124,85</b>	<b>€ 0,00</b>		
				* Servitù di passaggio carrabile					

La sottoscritta, Consulente tecnico d'ufficio, con la presente relazione ritiene di aver assolto all'incarico conferito e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Chieti, li 20.04.2021

Il C.T.U.

Arch. Maria Cicchitti



**Allegati**

- All.38 Progetto divisionale – Compendio A rappresentazione grafica;
- All.39 Progetto divisionale – Compendio B rappresentazione grafica;
- All.40 Visura catastale Catasto terreni Foglio 28 p.la 4122.