

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SECONDA SEZIONE CIVILE

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



R.G. 4035/2006

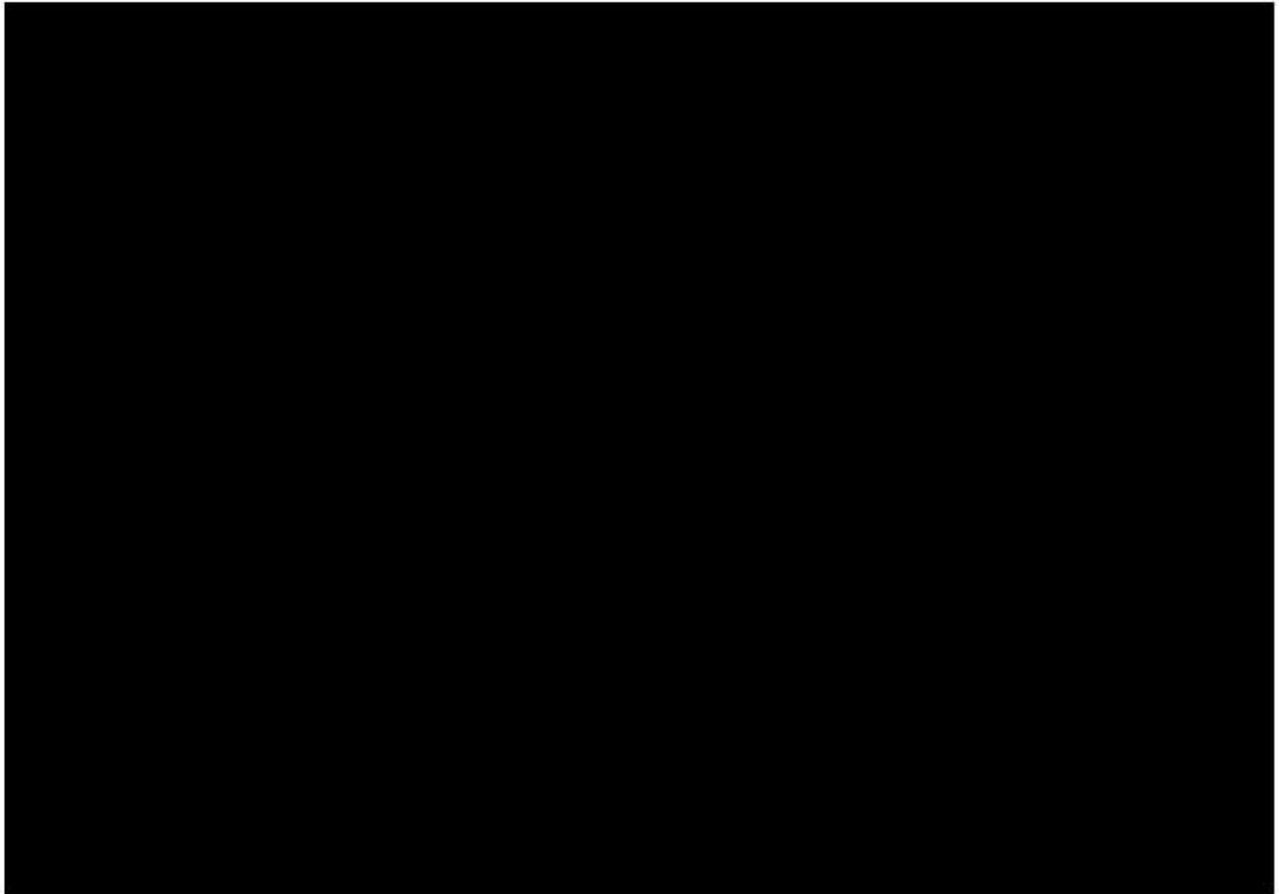
Giudice Istruttore : *Dott. Claudio Treglia*

Il C.T.U.
Arch. Gerardo Pizzone



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

PREMESSA E QUESITO



30/11/2011. Il sottoscritto in data 14/01/2014 depositava in cancelleria la relazione di consulenza.

Con successiva ordinanza del 03/02/2015 il Giudice dott. Giovanni Genovese, riteneva necessario che il CTU rispondesse ai rilievi formulati dalle parti.

Il sottoscritto in data 2/10/2015 depositava in cancelleria il supplemento alla precedente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Con ulteriore ordinanza del 02/02/2016 il Giudice ott. Claudio Treglia, riteneva necessario che il CTU integri la propria relazione. inoltre



autorizzava il CTU al ritiro dei fascicoli di parte in cancelleria. Il sottoscritto ritirava i fascicoli delle parti, riconsegnandoli oggi al termine dell'incarico.

Il quesito posto al CTU, risulta essere:

".....ritenuto necessario, pertanto, che il CTU integri la propria relazione verificando la comoda divisibilità dell'immobile oggetto di causa e predisponendo il progetto divisionale, nonché accertando il valore complessivo del bene e dei singoli lotti, alla luce dei rilievi che precedono."

Prima di procedere alla risposta del quesito posto, si ritiene necessario riportare quanto rilevato e riportato dal Giudice dott. Claudio Treglia, nell'ordinanza del 02/02/2016:

" rilevato:

- che i vincoli preordinati all'esproprio hanno durata di cinque anni, trascorsi i quali il vincolo decade di diritto, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001, essendo necessario per la sua reiterazione un provvedimento motivato ai sensi del comma 4 di detto articolo;
- che, con riguardo all'immobile oggetto di causa, non risultano atti dell'ente comunale successivi all'imposizione del vincolo, di fatto unico atto della procedura espropriativa ad oggi compiuto, e che, pertanto, il detto vincolo espropriativo deve ritenersi decaduto;
- che con l.r. 40/2015, sono stati sostanzialmente prorogati i termini perentori per l'approvazione dei PSC previsti dall'art. 65 l.r. 19/2002, già più volte prorogati in precedenza e, dunque, come correttamente ritenuto dal CTU, Arch. Pizzone, non è ipotizzabile alcuna decadenza della precedente disciplina urbanistica, né è possibile ricorrere alla c.d. edificazione di fatto, atteso che l'art. 9 del T.U. Edilizia, richiamato a sua volta dall'art. 9 T.U. Espropri, fa salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali;..."

Pertanto la procedura espropriativa, e i vincoli preordinati all'esproprio, avviati dall'amministrazione comunale per la realizzazione del "campo di calcio in Vito Inferiore", sono da ritenersi decaduti, in quanto sono trascorsi cinque anni, dalla pubblica utilità. In considerazione di ciò, si ritiene opportuno identificare in mq. 78.455,00 la consistenza immobiliare delle cooperative.



Come ampiamente riportato nelle precedenti relazioni, che vengono confermate integralmente, i terreni oggetto del presente procedimento, sono ubicati nel comune di Reggio Calabria, a nord rispetto al centro urbano, ed a monte della circonvallazione stradale che congiunge l'autostrada con la SS 106 Jonica in corrispondenza dello svincolo di Via Lia.

L'accesso a detti terreni può avvenire principalmente dalla strada di collegamento tra la Via Carrera e la frazione Vito, ancora in fase di completamento, attraverso un piccolo sentiero posto a confine ad ovest, particella 100, oppure con una altra piccola stradella, posta in prossimità della casa rurale individuata con la particella 96.

L'intero cespite, è posizionata nella zona della Collina Pentimele, ha un andamento prevalentemente tipico collinare, con giaciture differenziate che variano da rare zone in lieve pendenza a zone molto scoscese e con forti dislivelli, come si può constatare anche dalle fotografie nel fascicolo fotografico e dagli allegati elaborati grafici, allegati alle precedenti relazioni. I terreni, sono di natura prevalentemente sabbiosa e quindi poco fertili, si presentano totalmente incolti e le poche piante arboree sopravvissute, vegetano stentatamente.

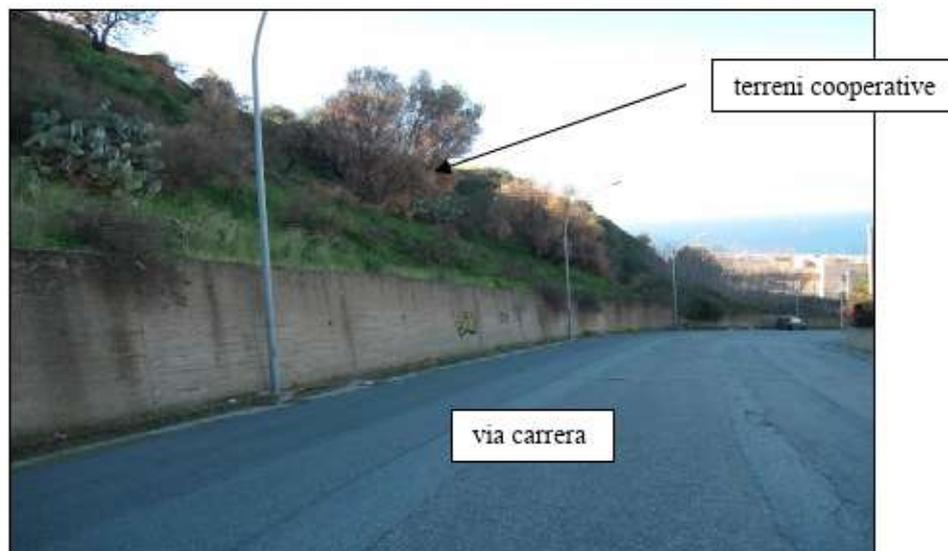
In occasione dei sopralluoghi, risultava palesemente evidente lo stato di totale abbandono dei terreni, infatti in considerazione del movimentata naturale giacitura del terreno, formata da considerevoli pendenze, dislivelli, salite impervie, all'interno della particella 96 è stato realizzata una vera e propria pista di motocross, e dalle tracce che si rilevano, si può affermare che viene utilizzata costantemente. nella orto-foto viene cerchiata l'area dove ricadono i terreni delle cooperative, ed evidenziata la pista.





Come si può evincere dalla foto riportata, la morfologia del compendio, evidenzia la vasta estensione della pista da motocross, che si sviluppa all’interno della proprietà.

La via Carrera, arteria stradale, realizzata solo in parte, dal Comune di Reggio Calabria per collegare il rione Vito con l’arteria autostradale, taglia trasversalmente l’intera compendio immobiliare.





L’andamento della predetta strada, in considerazioni delle notevoli pendenze, è stata realizzata con sezioni stradali di tipo a trincea o a mezza costa, con la conseguente presenza di muri di sostegno abbastanza alti e con scarpate comunque tali da impedire decisamente, l’accesso ai lotti.

Dalle visure effettuate personalmente presso il competente Ufficio di PRG, del Comune di Reggio Calabria, i terreni individuati catastalmente al foglio n. 44 sezione di Reggio Calabria, particelle nn. 115, 136, 150, 116, 96, 100, 89 e 90 risultano con la seguente destinazione:

- particelle nn. 136, 150, 116, 96, 89 e 90 - ricadono in area agricola normata dagli articoli 51 e 52 della Legge Regionale n. 19/02 e s.m.i.;
- particelle nn. 115 e 100 – ricadono in area agricola normata degli articoli 51 e 52 della Legge Regionale n. 19/02 e s.m.i. e parte area agricola ai sensi dell'art.50 e normata dagli articoli 51 e 52 della Legge Regionale n. 19/02 e S.m. i.

L’area in esame non è interessata vincoli inibitori (del tipo paesaggistico-



ambientale, storico,) ma bensì da vincoli derivati dal P.A.I. della Regione Calabria, infatti risulta dalla consultazione delle mappe cartografiche “ *CARTA INVENTARIO DEI CENTRI ABITATI INSTABILI – CATOGRAFAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI FENOMENI FRANOSI – Comune di Reggio Calabria – Località Pentimele e Vito* “ che alcune particelle, come meglio evidenziate negli elaborati grafico, allegati alla relazione del 14/01/2014, sono interessate dal RISCHIO FRANE - si definisce per R1,R2,R3e R4 le aree a rischio e per iP1, iP2, iP3, iP4 gli indicatori di pericolo.

Le aree interessate sono le seguenti:

- le particelle 116 e 136, indicatore di pericolo iP2;
- particella 115, indicatore di pericolo iP3;
- particella 96 area a rischio R2 ed indicatore di pericolo iP2.

Tutte le particelle di proprietà delle cooperative sono individuate nello strumento urbanistico in aree ad uso agricolo, regolate dagli articoli 50,51,52 della Legge Regionale n. 19/2002, dove sono vietate tutte le attività di trasformazione del territorio, tra cui frazionamento del terreno ad uso edificatorio, realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione. L’edificazione a scopo residenziale sono consentite, entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq/mq. sicuramente si può affermare che i terreni, oggetto del presente procedimento, non hanno vocazione edificatoria.

SERVITÙ GRAVANTI

Nell’atto di acquisto dei terreni, da parte delle cooperative, veniva riportato all’art. 4 atto Notaio Putorti del [REDACTED]



quanto segue:

“... i terreni oggetto del presente contratto sono gravati:

- a) da una servitù di elettrodotto a favore della [REDACTED], costituita con atto del 27/9/1954 a rogito del Notaio Giuseppe Gioffrè;
 - b) da una servitù di passaggio a favore della [REDACTED], come risulta dall’atto Notar Pietro Marrapodi del 15/6/1979, trascritto presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Reggio Calabria il 5/7/1979 ai numeri 7667 d’ordine
- a) La servitù da elettrodotto, risulta effettivamente presente, percorre da sud a nord il terreno di proprietà delle cooperative, con il maggior pregiudizio nella particella 96, dove è stato collocato un traliccio per l’alta tensione, in ferro del tipo “ Terna semplice con mensole normali serie 150 KV ”



Presso l’archivio notarile, si è presa visione dell’atto di servitù del 27/9/1954 a rogito del Notaio Giuseppe Gioffrè, dove risulta che la servitù grava su una striscia di terreno di larghezza di ml. 15,00 e per tutta la estensione della linea elettrica.

La servitù da elettrodotto, interessa una superficie di mq. 3.468,00.

- b) La servitù di passaggio si è costituita con l’atto Notar Pietro Marrapodi del 15/6/1979, per la vendita di un appezzamento di terreno tra il Sig. [REDACTED], che vende, e la [REDACTED] che acquista la particella n. 609, proveniente dal frazionamento della maggiore particella n. 100, estratto di mappa redatto dal Geom. Sconti Paolo con n. 44918 del 1978 ed approvato dall’UTE in data 15/12/1978

Dall’atto di compravendita si legge quanto segue:

“... a detto fondo si accede dalla Via pubblica attraverso una cancellata in ferro che immette su una stradella che collega il fondo stesso con la via pubblica, correndo sulla restante proprietà del venditore...”



Verifica di comoda divisibilità dell’immobile oggetto di causa

I terreni acquistati dalle cooperative, si trovano senza alcun dubbio in una posizione abbastanza panoramica, ma purtroppo, hanno:

- destinazione urbanistica ad uso agricolo;
- giacitura composta da frequenti cambiamenti altimetrici;
- morfologia fortemente accentuata di tipo collinare.
- attualmente non sono accessibili

Si deve inoltre considerare che i terreni, attualmente, sono di difficile accesso, sia perché la strada di via Carrera, che si sviluppa, fronteggiando le particelle di proprietà delle cooperative, con sezioni stradali a trincea o mezza costa, è costeggiata da muri di contenimento e irti e scoscesi pendii. In considerazione di ciò, anche sulla scorta delle informazioni assunte in loco, si ritiene che i terreni di proprietà delle cooperative non risultano appetibili commercialmente.

Come evidenziato in precedenza, e puntualmente evidenziato dalle fotografie, tutte le aree di proprietà delle cooperative sono ubicate in zone morfologicamente disastrose, gli elaborati grafici predisposti nelle precedenti relazioni di CTU, mostrano chiaramente la situazione, basta osservare la fittezza delle curve di livello, poste ad una equidistanza di mt. 2,00, per rendersi conto di quanto descritto, vedi ad esempio la particella n. 136, che è un irto declivio del vallone, dove in alcuni punti è quasi a strapiombo ed inaccessibile.

Posto ciò, per poter effettuare una corretta divisione dei terreni, secondo le quote di proprietà di ogni singola [redacted] si dovrebbe predisporre una ripartizione in singoli lotti, con accessi autonomi ed accessibili di tipo



carrabile, e pertanto gran parte delle superfici, verrebbero utilizzate per realizzare la viabilità interna, il cui costo dei lavori, sarebbe enormemente sproporzionato rispetto al valore delle proprietà.

In conclusione, per come ampiamente esposto, si ritiene di aver verificato che non è comoda la divisibilità dell'immobile oggetto di causa

Accertare il valore complessivo

Sulle caratteristiche, l'ubicazione, la morfologia, la giacitura, la qualità del terreno, la destinazione urbanistica, i vincoli gravanti, i vincoli del PAI, si è ormai trattato ampiamente, pertanto la stima che viene effettuata, tiene conto di tutto ciò, e comunque il valore che si attribuisce si deve intendere come la media di più fattori, tra cui il valore di mercato.

Secondo una indagine esperita presso locali agenzie immobiliari e presso informazioni su conoscenze del luogo, il valore di mercato medio si può aggirare in circa €/mq. 6,00. Pertanto il valore complessivo dell'intera proprietà della consistenza di mq. 78.455,00 è di €. 470.730,00=

Ritenendo di aver esposto su quanto oggetto dell'incarico, si rassegna la presente relazione, composta da 10 pagine oltre gli allegati, e nel ringraziare al Giudice per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Reggio Calabria 02/05/2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Gerardo Pizzone

