

STUDIO TECNICO MANCINI

di MANCINI Geom. MARCO

Via San Tommaso n° 14 63900 FERMO (FM)

Tel. 0734/224651 Fax 0734/277396 E-mail: geom.mancini.marco@virgilio.it

E-mail certificata: marco.mancini5@geopec.it

- TRIBUNALE DI FERMO -

CAUSA CIVILE N° 1724/16 promossa dai sig.ri Pettinelli Paolo Maria e Pettinelli Carlo Maria (Avv. Pettinelli Carlo Maria) contro Comune di Santa Vittoria in Matenano (Avv. Luzi Massimo).

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Perrone Domizia.

OGGETTO: Verifica danni da occupazione.

In ottemperanza all'incarico conferito dal **G.I. Dott.ssa Domizia Perrone**, il sottoscritto Geom. Mancini Marco è stato convocato all'udienza del 09.11.2018 ed ha prestato giuramento pronunciando la formula di rito, dopodiché sono stati posti i seguenti quesiti:

- 1) **“Accerti il CTU se le aree di proprietà degli attori, meglio indicate nell’atto di citazione, siano ricomprese, anche solo parzialmente, tra quelle che gli attori, o i loro danti causa, erano obbligati a cedere al Comune di Santa Vittoria in Matenano in forza del convenzione di lottizzazione “Eredi Pettinelli e altri” approvata con delibera di C.C. n. 55 del 05.09.1978. In caso positivo espungerle dal calcolo dei valori”;**
- 2) **“Descriva il C.T.U. lo stato dei luoghi corredando il proprio elaborato di piantine e fotografie. Descriva altresì il CTU le opere realizzate dal Comune sulle aree in contestazione.”**
- 3) **“Accerti il CTU l’esistenza nella zona o in zone limitrofe di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la presenza di costruzioni e abitazioni di tipo civile; in genere lo sviluppo edilizio in atto nelle zone immediatamente adiacenti al fine di determinare la così detta “vocazione edificatoria dei terreni in oggetto.””**



4) “Determini il CTU il controvalore dei beni occupati ovvero il loro valore di mercato parametrato all’attualità mediante stima dei beni secondo il criterio sintetico comparativo facendo riferimento ai prezzi di mercato delle aree omogenee utilizzando i prezzi praticati nelle compravendite degli immobili vicini con riferimento alla obiettiva natura e consistenza morfologica dei terreni medesimi ovvero in alternativa utilizzando il metodo analitico-ricostruttivo relativo alla sola caratterizzazione di fondi occupati anche alla luce delle previsioni del PRG vigente.”

Il sottoscritto Mancini Marco con studio in Fermo, Via San Tommaso n° 14 iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di Fermo al n. 765, ha effettuato le dovute indagini e i sopralluoghi ed al fine di una più completa e circostanziata analisi riferisce quanto segue.

RELAZIONE TECNICA

In data 19.11.2018 alle ore 15,30 iniziavano le operazioni peritali alla presenza dei sig.ri Pettinelli Paolo Maria, Avv. Pettinelli Carlo Maria e del Geom. Di Cintio Giorgio (in sostituzione del CT parte attrice Ing. Tarulli), del Geom. Pieretti Lorenzo in qualità di C.T. di parte convenuta.

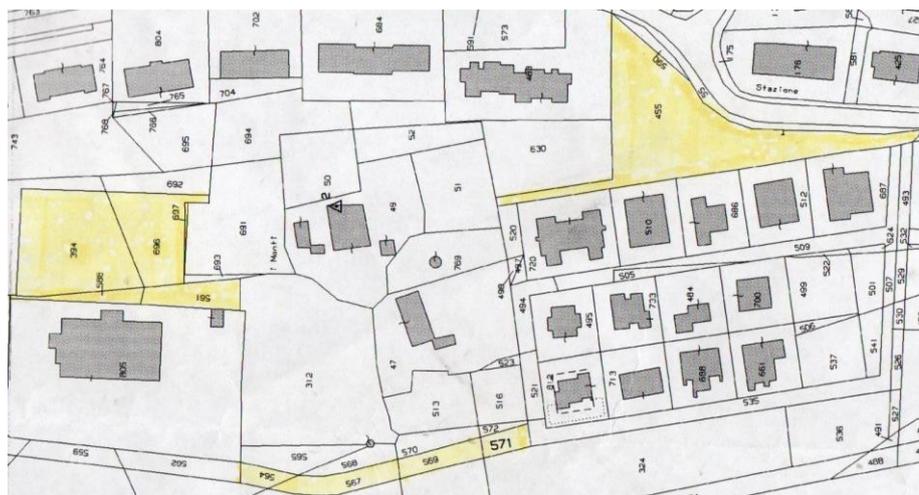
Il C.T.U. prendeva atto dello stato dei luoghi scattando fotografie alle particelle oggetto di causa.

RISPOSTA AI QUESITI

1) “Accerti il CTU se le aree di proprietà degli attori, meglio indicate nell’atto di citazione, siano ricomprese, anche solo parzialmente, tra quelle che gli attori, o i loro danti causa, erano obbligati a cedere al Comune di Santa Vittoria in Matenano in forza del convenzione di lottizzazione “Eredi Pettinelli e altri” approvata con delibera di C.C. n. 55 del 05.09.1978. In caso positivo espungerle dal calcolo dei valori”;



Nell'atto di citazione è specificato che i sig.ri Pettinelli Carlo Maria e Pettinelli Paolo Maria sono proprietari di appezzamenti di terreno in S. Vittoria in Matenano distinti al Catasto Terreni di Ascoli Piceno al foglio 13, particelle 564-567-569-571-561- ex 538 (attuale 588)-394-696-697 per complessivi 4.010 mq a cui va aggiunto un terreno identificato con la part. 455 di 2.750 mq. Così come da seguente planimetria:



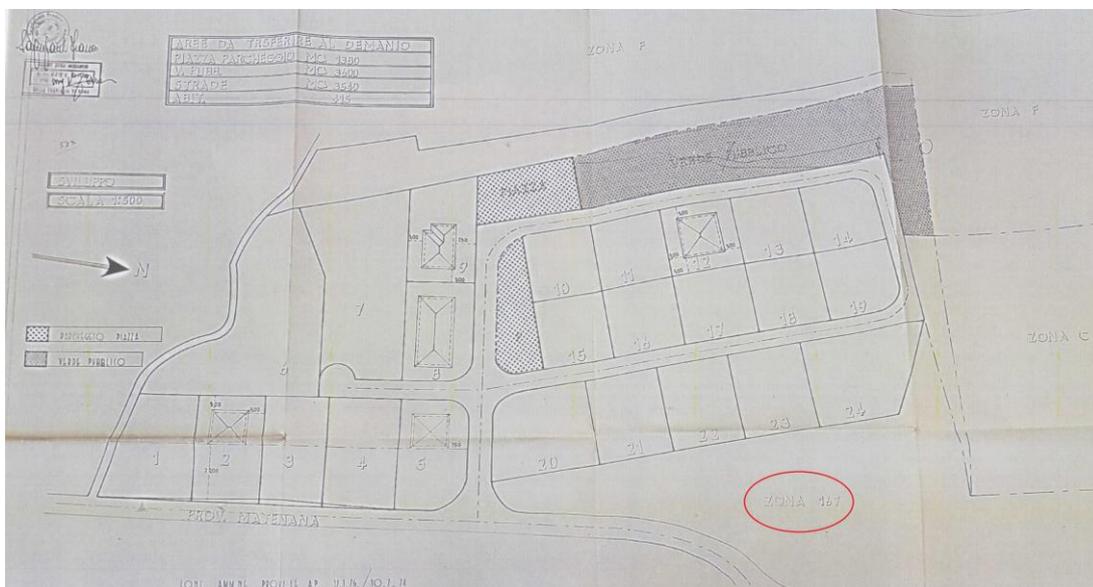
La Convenzione di Lottizzazione “Eredi Pettinelli e altri” stipulata con atto pubblico del Notaio Dr. Silenzi di Ascoli Piceno rep. n° 5162 in data 26.02.1980, (registrato ad Ascoli Piceno il 11.04.1980 n° 1311 Ser. I e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobili di Fermo il 10.04.1990 ai nn. 2165/1702) tra il sindaco Caraffa Luigi, per il Comune di Santa Vittoria in Matenano, e i sig.ri Pettinelli Paolo Maria, Pettinelli Carlo Maria, Marsili Franceschina, Mannozi Beniamino (che rappresenta anche la sig.ra De Santis Maria Concetta), Antolini Graziano, Antolini Mario, Antolini Emilio, Antolini Cesira, prevede un progetto per l'utilizzazione edilizia dei terreni siti in S. Vittoria in Matenano, inclusi in zona edificabile C1 del Piano di Fabbricazione e distinti al Catasto al foglio 13, part. 441-442-443-464-462-440-431-432-434-395-451-452-453-454-456-457-460-461-459-463-465-466-332-458 e **porzioni** delle particelle 324-343-342-46-44-**455**.

Le particelle inserite nella convenzione risultano evidenziate in giallo nell'estratto di mappa seguente:





Tra le particelle riportate nell'atto di citazione e quelle inserite nella convenzione di lottizzazione "Eredi Pettinelli e altri" risulta in comune solo una porzione della part. 455; l'atto stipulato si compone della Convenzione di Lottizzazione e di una serie di allegati tra cui il progetto di lottizzazione, sviluppo in scala 1:500, schema planimetrico servizi generali e progetto curve di livello (ed altri) in cui è possibile verificare che la particella 455 è coinvolta solo in piccola parte; il Piano di Fabbricazione individua la lottizzazione "Pettinelli e altri" in zona C1 "Zone a Villette" e la part. 455 nella sottozona "Zona 167" (cerchiato in rosso) che vincola la particella ai sensi della Legge 167/1962 per la realizzazione di edilizia economica e popolare.



Sovrapponendo il perimetro della part. 455 al progetto di lottizzazione si evince come una porzione di circa 80 mq viene assorbita nella lottizzazione nella parte destinata ad imbocco stradale adiacente alla Strada Provinciale Matenana.



2) “Descriva il C.T.U. lo stato dei luoghi corredando il proprio elaborato di piantine e fotografie. Descriva altresì il CTU le opere realizzate dal Comune sulle aree in contestazione.”

In data 19.11.2018, il sottoscritto insieme ai CTP effettuava il sopralluogo per constatare lo stato dei luoghi; inizialmente si procedeva alla verifica delle particelle 394-561-588-696-697 rappresentanti un campo polivalente e una corte asfaltata adiacente l'ex-piscina comunale e una piccola porzione di terreno incolta nella parte sud della part. 561;

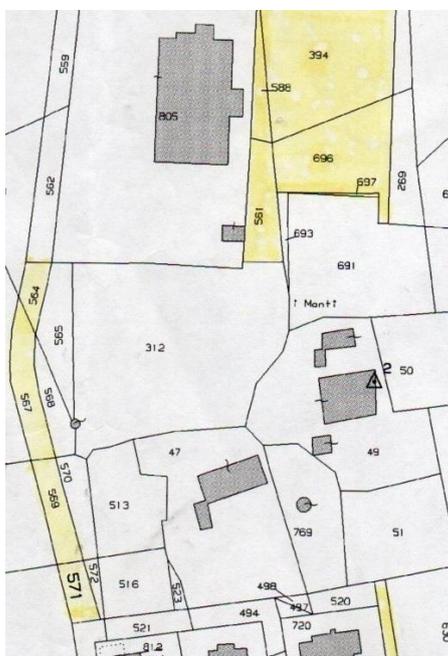


In rosso si evidenzia l'ingombro del campo polivalente realizzato con gettata in cemento e due pali metallici posizionati nella parte centrale che dovevano servire per fissare una rete da pallavolo (vedi foto n° 3); il campo delimitato su quattro lati da



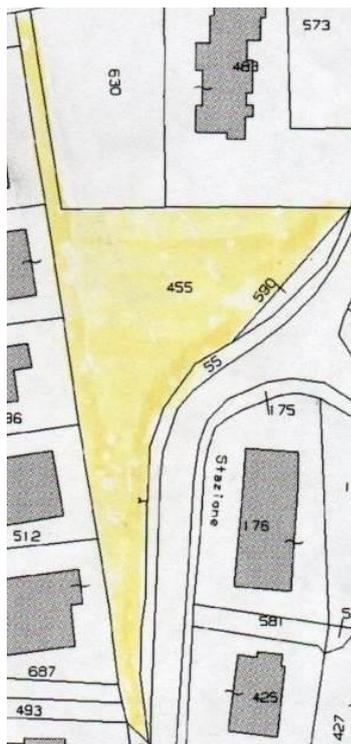
paletti con affissa rete a maglie metalliche era interrotto solo sul fronte piscina da due cancelli, uno carrabile e uno pedonale (vedi foto n° 1-2-4); anche il piazzale situato a ridosso della rete metallica era composto da una gettata di conglomerato bituminoso (vedi foto n° 5).

Successivamente, appena dopo la piscina, venivano individuate e visionate le part. 564-567-569-571 sede di un tratto stradale di circa 150 metri lineari con discreta pendenza da nord verso sud ad una corsia con pavimentazione in conglomerato bituminoso (vedi foto n° 6-7-8-9).



Infine il sopralluogo proseguiva nel terzo appezzamento relativo alla part. 455 composto in gran parte da un giardino pubblico e in parte dalla sede stradale sul lato ovest.





La sede stradale permetteva l'accesso a tutte le palazzine antistanti facendo da collegamento alla Strada Provinciale 42 Matenana; adiacente era presente un marciapiede con cordolo in cemento e pavimentazione in catrame (vedi foto n° 10-11-12); il giardino era in gran parte pianeggiante e con piante di medio fusto, attrezzato e destinato ad area pic-nic e giochi per bambini con lampioni per l'illuminazione notturna; la part. 455, sempre più assottigliata nell'area a sud presentava arbusti, alberi di medio fusto e lampioni per l'illuminazione.

3) “Accerti il CTU l'esistenza nella zona o in zone limitrofe di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la presenza di costruzioni e abitazioni di tipo civile; in genere lo sviluppo edilizio in atto nelle zone immediatamente adiacenti al fine di determinare la così detta “vocazione edificatoria dei terreni in oggetto””.

Nella zona o in zone limitrofe sono presenti opere di urbanizzazione primaria come strade a servizio degli insediamenti, spazi per sosta e parcheggio autoveicoli, condotte per lo scarico acque nere, rete idrica con condotte per l'erogazione dell'acqua potabile,



rete per energia elettrica e gas combustibile per uso domestico, tubazioni e centraline per rete telefonica, pali per pubblica illuminazione e spazi per verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondarie presenti sono gli impianti sportivi (piscina e campo polivalente), ufficio postale, aree verdi di quartiere; nei pressi dei terreni in oggetto ci sono abitazioni di tipo economico e civile.

La vocazione edificatoria non può essere presa in considerazione perché le part. 394-561-588-696-697 sono destinate nel PRG ad attrezzature sportive, le part. 564-567-569-571 rappresentano una strada e la part. 455 destinata a verde pubblico attrezzato.

4) “Determini il CTU il controvalore dei beni occupati ovvero il loro valore di mercato parametrato all’attualità mediante stima dei beni secondo il criterio sintetico comparativo facendo riferimento ai prezzi di mercato delle aree omogenee utilizzando i prezzi praticati nelle compravendite degli immobili vicini con riferimento alla obiettiva natura e consistenza morfologica dei terreni medesimi ovvero in alternativa utilizzando il metodo analitico-ricostruttivo relativo alla sola caratterizzazione di fondi occupati anche alla luce delle previsioni del PRG vigente.”

Dopo un’attenta serie di accertamenti, riscontri ed indagini, effettuati con riferimento a compravendite di terreni simili a quelli in oggetto ed interpellando agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona, si è potuto risalire al loro valore con il criterio sintetico comparativo. Visto che non si tratta di beni immobili volumetrici come abitazioni, capannoni, garage, ecc., né di terreni, per la determinazione del valore si è tenuto conto anche del loro costo di costruzione.

Le part. 564-567-69-571 e porzione della 455 fanno riferimento a due strade asfaltate composte da un fondo stradale, uno di fondazione, uno intermedio strato di



base, uno di graniglie e sabbie ed un ultimo di strato bituminoso; tutto ciò ha un costo che a lavoro finito genera un aumento di valore.

Le part. 394-561-588-696-697 riguardano l'area polivalente, anche in questo caso non essendoci un mercato specifico nel Comune di S. Vittoria in Matenano e nei Comuni limitrofi si è proceduto, per la quantificazione, con il valore di costruzione; per la valutazione dell'area bisogna tener presente il valore degli appezzamenti, i successivi costi per scavi, massicciata, gettata e cordoli in c.a., opere di recinzione e del costo di progettazione e direzione dei lavori per la realizzazione del campo polivalente.

La porzione della part. 455 destinata a verde pubblico va calcolata con la stessa metodologia sopra elencata per gli altri beni e quindi al costo del terreno va aggiunto quello per l'impianto d'illuminazione, tavoli, cestini e giochi per bambini.

Tenuto conto di quanto sopra detto, il sottoscritto ha dedotto i seguenti valori: area a campo polivalente 25,00 €/mq, area a verde pubblico 12,00 €/mq, strada 3,00 €/mq.

AREA CAMPO POLIVALENTE

Part. 394	1.620 mq x 25,00 €/mq =	40.500,00 €
Part. 561	360 mq x 25,00 €/mq =	9.000,00 €
Part. 588	290 mq x 25,00 €/mq =	7.250,00 €
Part. 696	830 mq x 25,00 €/mq =	20.750,00 €
Part. 697	20 mq x 25,00 €/mq =	<u>500,00 €</u>
		78.000,00 €

STRADA

Part. 564	130 mq x 3,00 €/mq =	390,00 €
Part. 567	360 mq x 3,00 €/mq =	1.080,00 €
Part. 569	260 mq x 3,00 €/mq =	780,00 €
Part. 571	140 mq x 3,00 €/mq =	<u>420,00 €</u>



2.670,00 €

AREA A VERDE PUBBLICO

La part. 455 ha una superficie di 2.750 mq, in parte destinata a strada e in parte ad area a verde pubblico; si è proceduto alla seguente differenziazione di valori:

Porz. destinata a strada 500 mq x 3,00 €/mq = 1.500,00 €

Porz. destinata a verde pubblico 2.250 mq x 12,00 €/mq = 27.000,00 €

28.500,00 €

TOTALE 109.170,00 €

Il valore complessivo dei terreni è di **109.170,00 € (centonovemilacentosettanta/00)**.

In risposta al quesito n° 1, in cui si chiede di eliminare dal calcolo il valore la porzione della part. 455 di 80 mq, si ottiene il seguente importo:

80 mq x 3,00 €/mq = 240,00 €

109.170,00 € - 240,00 € = **108.930,00 € (centottomilanovecentotrenta/00)**.

Restando a disposizione per ogni eventuale delucidazione, si ringrazia per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione.

Fermo, 18.02.2019

Il C.T.U.

Geom. Mancini Marco



ALLEGATI:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Estratto di mappa;
- 3) Planimetria del progetto di lottizzazione;
- 4) Viste satellitari;
- 5) Tavola del PRG;
- 6) Documentazione fotografica.



ALLEGATO N° 1

Verbale di sopralluogo



ALLEGATO N° 2

Estratto di mappa



ALLEGATO N° 3

Planimetria del progetto di lottizzazione



ALLEGATO N° 4

Viste satellitari



ALLEGATO N° 5

Tavola del PRG



ALLEGATO N° 6

Documentazione fotografica

