

RELAZIONE DI CTU

redatta dall'Ing. Loris Negromonti Tini

Osimo, 11/02/2022

GIUDICE: Dott.ssa M.L. MANTOVANI

PARTI IN CAUSA

PARTE ATTRICE:

[REDACTED]

rappresentati e difesi dall'Avv. [REDACTED]

PARTE CONVENUTA:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



INDICE

PREMESSA	3
OPERAZIONI PERITALI	3
RISPOSTA AI QUESITI.....	3
Aggiornamento valori di stima lotto 2.....	3
Aggiornamento valore di stima lotto 3.....	4
Verifica Frazionabilità bene 10 lotto 3.....	6
ALLEGATI	9

Il Sottoscritto Ing. Loris Negromonti Tini iscritto nell'albo dei consulenti Tecnici di questo Tribunale, è stato nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto, con provvedimento del Giudice in data 26/06/2021. Nella successiva udienza del 13/10/2021 in cui il sottoscritto ha prestato giuramento di rito, il Presidente ha formulato al C.T.U. il seguente quesito:

"[...] disponga integrazione di perizia del C.T.U., in merito alla sopravvenuta modifica di destinazione urbanistica relativamente al lotto 3 bene 10 foglio 9 pert. 1685, situato nel Comune di Santa Maria Nuova, nonché in merito all'aggiornamento del valore di stima anche riferito a ciascun lotto.";

"[...] verificare la frazionabilità del solo bene 10, aggiornando conseguentemente i valori di stima."

OPERAZIONI PERITALI

Preventivamente all'inizio delle operazioni peritali il CTU ha esaminato il fascicolo digitale depositato sul portale telematico.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 28/10/2021 presso lo studio dello scrivente C.T.U., alla presenza dell'Avv. [REDACTED], come da verbale allegato.

Il CTU, dopo aver dato lettura dei quesiti, ha esposto e discusso con i presenti le modalità di svolgimento delle operazioni peritali.

Le operazioni sono proseguite nell'analisi della documentazione contenuta nella "VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE 2019" del Comune di Santa Maria Nuova al fine di individuare come tale variante abbia influito sulle destinazioni urbanistiche dei beni facenti parte del Lotto 3.

In data 10/12/2021 si è provveduto ad inoltrare al comune di Santa Maria Nuova richiesta di nuovo certificato di destinazione urbanistica, relativo ai beni facente parte del Lotto 3.

RISPOSTA AI QUESITI

Aggiornamento valori di stima lotto 2

La stima dell'immobile in esame, avvenuta nel primo semestre del 2019, è stata eseguita attraverso il metodo della comparazione con i prezzi di mercato, mediando i valori del mercato immobiliare nell'area d'interesse con quelli della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, applicando coefficienti di differenziazione, il tutto riferito alla superficie commerciale; tutto ciò premesso si è proceduto ad analizzare nello specifico le variazioni riferite alla specifica situazione che ha subito il mercato immobiliare per questa tipologia di bene.

La quotazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, (primo semestre 2021) registra una riduzione del valore minimo per i negozi di circa il 4% rispetto a quanto registrato al momento della perizia di stima (primo semestre 2018) attestandosi su un valore minimo di 660 €/m² valore maggiore rispetto al giudizio di stima che si era attestato sui 600 €/m². Le condizioni al contorno del quartiere degli Archi di Ancona sono tuttavia cambiate del 2019 ad oggi poiché sono in corso numerosi interventi pubblici di riqualificazione dell'area, quali rifacimento della piazza, sistemazione strade, inserimento nuova pista ciclabile e sistemazione del fronte degli

Archi che con il contestuale panorama normativo di incentivi statali (110%) hanno incentivato la riqualificazione di diversi condomini privati del quartiere.

Pertanto questo impulso di riqualificazione Urbana ha come risultato quello di invertire il trend di svalutazione che era in corso nel 2019 e risulta più che sufficiente a compensare il -4% di valore registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Tutto ciò premesso si ritiene di poter riconfermare il valore di stima pari a 600 €/m²

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	33,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	4,00 m	T
Laboratorio	90,00 mq	97,00 mq	0,50	48,50 mq	4,00 m	T
wc	6,50 mq	8,50 mq	0,50	4,25 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				90,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,75 mq		

Si ottiene pertanto un valore immobile pari a **54.450,00** euro.

Aggiornamento valore di stima lotto 3

Il Comune di Santa Maria Nuova con delibera di Giunta n°103 del 23/09/2020 ha approvato la "VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE 2019", tale variante ha incorporato all'interno del P.R.G. il P.A.I. (piano di assetto idrogeologico) e non ha modificato gli **Ambiti** di destinazione Urbanistica delle particelle in oggetto, tuttavia per quanto riguarda l'Ambito IB1A ne ha modificato i parametri edificatori, limitando gli indici di edificabilità alla situazione esistente (vedasi C.D.U. punto n°3).

Tale modifica ha reso la porzione della particella n°1685, che ricade in suddetto Ambito IB1A, **Agricola di fatto**, non essendo edificata pertanto non si possono realizzare nuove costruzioni.

Alla luce di tali modifiche al P.R.G. non si ritiene più corretto il valore precedentemente attribuito a tale porzione della particella n°1685, che era pari a 82 €/m² in forza del suo potere edificatorio, ma risulta necessario considerarla come agricola.

Da un confronto tra i Valori Agricoli Medi dell'Ufficio del Territorio anno 2018 (riferimento della stima) e anno 2021 (attualmente pubblicati) risulta che non vi sono state variazioni di valore.

Per le superfici di terreno agricolo la stima è stata eseguita attraverso il metodo della comparazione con i prezzi di mercato, mediando i valori di mercato di terreni agricoli con i Valori Agricoli Medi della provincia, differenziati per regione agraria, come riportati nell'ultimo aggiornamento dell'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto ha svolto una ricerca di mercato, constatando che il prezzo medio di terreni agricoli cui far riferimento è di circa 2,00 €/mq.

Per ciò che concerne invece i Valori Agricoli Medi della provincia, relativamente all'annualità 2021, si sono impostati i seguenti criteri di ricerca: Regione Agraria n. 5 - Colline Litoranee di Falconara - Comuni di: Camerata Picena, Chiaravalle, Falconara Marittima, Jesi, Monsano, Monte San Vito, San Marcello, Santa Maria Nuova. Nel presente caso, sulla base delle caratteristiche riportate sulla documentazione catastale appare corretto far riferimento alla tipologia Seminativo, considerando il valore agricolo di 21.703,00 €/Ha (vedi allegato 8). Riferendo tale valore al metro quadro si ottiene: Valore agricolo= 2,17 €/mq

Nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni in oggetto, si ritiene idoneo considerare il valore di 2,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso si è provveduto ad aggiornare il valore di stima del **lotto n°3**

		F.	PART	DEST. URB.	SUP. COMM. (mq)	SUP. LOTTO (mq)	VAL. UNITARIO	VAL. TOTALE
Bene N° 6 - Fabb. industriale	NCEU	9	585	IPC14 - area b	711,50	571,60	€ 23,00	€ 13.146,80
Bene N° 7 - Terreno	CT	9	334	zona F - bosco urbano	semin. Arb.	3420,00	€ 2,00	€ 6.840,00
Bene N° 8 - Terreno	CT	9	900	IPC14 - area a	semin. Arb.	726,00	€ 23,00	€ 16.698,00
Bene N° 9 a - Terreno	CT	9	901	zona F - bosco urbano	semin. Arb.	2155,00	€ 2,00	€ 4.310,00
Bene N° 9 b - Terreno				IPC14 - area a	semin. Arb.	245,00	€ 23,00	€ 5.635,00
Bene N° 10 a - Terreno	CT	9	1685	zona F - bosco urbano	semin.	3563,00	€ 2,00	€ 7.126,00
Bene N° 10 b - Terreno				IPC14 - area a e b	semin.	3800,00	€ 23,00	€ 87.400,00
Bene N° 10 c - Terreno				zona B - IB1A	semin.	1386,00	€ 2,00	€ 2.772,00
Bene N° 11 - Terreno	CT	10	607	strada	incolto sterile	95,00	€ 2,00	€ 190,00
Bene N° 12 - Terreno	CT	10	608	IPC14	semin.	356,00	€ 23,00	€ 8.188,00
Bene N° 13 - Terreno	CT	10	790	IPC14	semin.	870,00	€ 23,00	€ 20.010,00
Bene N° 14 - Terreno	CT	10	792	IPC14	semin. Arb.	1126,00	€ 23,00	€ 25.898,00

TOT lotto 3	198.213,80	€
-------------	------------	---

Verifica Frazionabilità bene 10 lotto 3

Dopo un attenta analisi dello stato dei luoghi e delle previsioni di piano regolatore, nel principale interesse di agevolare le operazioni di vendita facenti capo alla procedura, lo scrivente C.T.U. è giunto alla conclusione che il Frazionamento del bene n°10 attuale particella 1685, come del resto del bene n°9 particella 901, sarebbero si possibili, ma solamente nella più ampia accezione di modificare la conformazione del Lotto n°3.

Infatti Frazionando i beni facenti parte del lotto n°3 seguendo le previsioni di piano e quindi svincolando le porzioni agricole da quelle facenti parte l'Ambito IPC14 (comparto edificatorio), si potrebbero formare più lotti migliorando sensibilmente le probabilità di vendita.

Di seguito si propone una possibile valutazione di suddivisione dei beni volta alla formazione di più lotti di vendita a seguito del Frazionamento dei beni n°10 e n°9:

Lotto 3.1 – porzioni e/o particelle facenti parte del comparto edificatorio IPC14

		F.	PART	DEST. URB.	SUP. COMM. (mq)	SUP. LOTTO (mq)	VAL. UNITARIO	VAL. TOTALE
Bene N° 6 - Fabb. industriale	NCEU	9	585	IPC14 - area b	711,50	571,60	€ 23,00	€ 13.146,80
Bene N° 8 - Terreno	CT	9	900	IPC14 - area a	semin. Arb.	726,00	€ 23,00	€ 16.698,00
Bene N° 9 b - Terreno				IPC14 - area a	semin. Arb.	245,00	€ 23,00	€ 5.635,00
Bene N° 10 b - Terreno				IPC14 - area a e b	semin.	3800,00	€ 23,00	€ 87.400,00
Bene N° 12 - Terreno	CT	10	608	IPC14	semin.	356,00	€ 23,00	€ 8.188,00
Bene N° 13 - Terreno	CT	10	790	IPC14	semin.	870,00	€ 23,00	€ 20.010,00
Bene N° 14 - Terreno	CT	10	792	IPC14	semin. Arb.	1126,00	€ 23,00	€ 25.898,00

TOT lotto	€
3.1	176.975,80

Lotto 3.2 - porzione part. 1685 ex 628

		F.	PART	DEST. URB.	SUP. COMM. (mq)	SUP. LOTTO (mq)	VAL. UNITARIO	VAL. TOTALE
Bene N° 10 c - Terreno				zona B - IB1A	semin.	1386,00	€ 2,00	€ 2.772,00

TOT lotto
3.2 € 2.772,00

Lotto 3.3 - part. 334

		F.	PART	DEST. URB.	SUP. COMM. (mq)	SUP. LOTTO (mq)	VAL. UNITARIO	VAL. TOTALE
Bene N° 7 - Terreno	CT	9	334	zona F - bosco urbano	semin. Arb.	3420,00	€ 2,00	€ 6.840,00

TOT lotto
3.3 € 6.840,00

Lotto 3.4 – porzione part. 901

		F.	PART	DEST. URB.	SUP. COMM. (mq)	SUP. LOTTO (mq)	VAL. UNITARIO	VAL. TOTALE
Bene N° 9 a - Terreno	CT	9	901	zona F - bosco urbano	semin. Arb.	2155,00	€ 2,00	€ 4.310,00

TOT lotto
3.4 € 4.310,00

Lotto 3.5 - porzione part. 1685

		F.	PART	DEST. URB.	SUP. COMM. (mq)	SUP. LOTTO (mq)	VAL. UNITARIO	VAL. TOTALE
Bene N° 10 a - Terreno	CT	9	1685	zona F - bosco urbano	semin.	3563,00	€ 2,00	€ 7.126,00

TOT lotto
3.5 € 7.126,00

		F.	PART	DEST. URB.	SUP. COMM. (mq)	SUP. LOTTO (mq)	VAL. UNITARIO	VAL. TOTALE
Bene N° 11 - Terreno	CT	10	607	strada	incolto sterile	95,00	€ 2,00	€ 190,00

TOT lotto
3.6 € 190,00

ALLEGATI

1. CDU Santa Maria Nuova
2. OMI Ancona 2021
3. VALORI AGRICOLI MEDI 2021
4. Verbale inizio operazioni peritali
5. Proposta frazionamento e divisione in lotti

Avendo assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente, che si compone di n. 9 pagine, più allegati.

Osimo, 11/02/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Loris Negromonti Tini

