

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Civile

**Giudice Istruttore
Dott.ssa Fernanda Pasca**

PARTE ATTRICE:

[REDACTED]
[REDACTED]
(Avv. tit. [REDACTED])
(C.T.P. [REDACTED])

PARTI CONVENUTE:

(Avv. tit. [REDACTED])
(C.T.P. [REDACTED])
[REDACTED]
(Avv. [REDACTED])
[REDACTED]
(Avv. [REDACTED])
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

R.G. 5214/2016**GIGA**
SOCIETÀ DI INGEGNERIA S.R.L.S.

ING. DORA FARANO
S.S. Adriatica Sud 184, Senigallia (AN)
Tel. 348/0845140 – Fax. 071/7990055
Email: d.farano@gmail.com
Pec: dora.farano@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A 2684
Ingegneria civile e ambientale,
Industriale e dell'informazione



INDICE

1. Incarico	pag. 3
1.1 Quesiti	pag. 3
1.2 Operazioni svolte	pag. 3
1.3 Descrizione dei luoghi al momento del sopralluogo	pag. 6
2. Convenzione PL10 Comune di Loreto	pag. 8
2.1 Caratteristiche della Convenzione	pag. 10
2.2 Condizioni per il rinnovo della Convenzione	pag. 11
3. Stima del valore dei terreni	pag. 14
3.1 Dati catastali	pag. 14
3.2 Ubicazione degli immobili ed inquadramento della zona	pag. 16
3.3 Titolarità e confini	pag. 18
3.4 Parti comuni e servitù	pag. 20
3.5 Stato di occupazione	pag. 20
3.6 Formalità pregiudizievoli	pag. 20
3.7 Criteri di stima dei beni	pag. 22
3.8.1 Individuazione del valore dei beni in futuro in caso di rinnovo della Convenzione	pag. 26
3.8.2 Individuazione del valore dei beni allo stato attuale con la Convenzione scaduta	pag. 31
4. Progetto di divisione	pag. 37
5. Risposta ai quesiti e Conclusioni in Bozza	pag. 40
6. Risposta alle controdeduzioni dei CC.TT.PP.	pag. 43
6.1 Risposte alle osservazioni di parte attrice	pag. 44
6.2 Risposte alle osservazioni di parte convenuta	pag. 46
7. Risposta ai quesiti e Conclusioni Finali	pag. 47

ALLEGATI

Allegato 1:	Incarico del Giudice e verbale di giuramento del CTU
Allegato 2:	Verbalì operazioni peritali
Allegato 3:	Rilievo fotografico
Allegato 4:	Documentazione Catastale
Allegato 5:	Documentazione Ipotecaria
Allegato 6:	Documentazione Urbanistica
Allegato 7:	Memorie di Parte
Allegato 8:	Osservazioni dei CC.TT.PP.



TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Civile

Giudice Istruttore: Dott.ssa Fernanda Pasca

* * *

R.G. 5214/2016

* * *

1. INCARICO

A seguito della nomina della Preg.ma Giudice Dott.ssa Fernanda Pasca, la scrivente Ing. Dora Farano, con studio in Senigallia (AN) alla S.S. Adriatica Sud n°184, regolarmente iscritta all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, al n° 2684, ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d' Ufficio presso il Tribunale di Ancona, veniva nominata C.T.U. nella causa civile R.G. n° 5214/2016, e prestava giuramento di rito all'udienza dell'11/04/2018. In tale data la sottoscritta accettava e riceveva l'incarico, come da Ordinanza agli atti nel fascicolo d'ufficio, per rispondere ai quesiti di seguito esposti.

1.1 Quesiti

I quesiti che sono stati posti alla scrivente C.T.U. sono i seguenti:

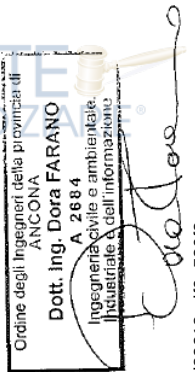
"Proceda il C.T.U. alla stima nonché alla divisibilità degli immobili oggetto di causa.

Proceda inoltre il C.T.U. alla stima dei terreni oggetto di divisione anche in ipotesi di rinnovazione e attuazione della lottizzazione attualmente scaduta. "

A seguito dell'incarico conferitogli, il C.T.U. convocava le Parti presso i luoghi di causa in data 27 aprile 2018.

1.2 Operazioni svolte

Come risulta dai verbali, riportati in Allegato n°2, il giorno 27/04/2018 il C.T.U. iniziava le operazioni peritali presso i luoghi di causa al fine di individuare visivamente i lotti oggetto del quesito, e discutere con i CC.TT.PP. alcuni aspetti



tecnici inerenti i quesiti posti dall'III.mo Giudice.

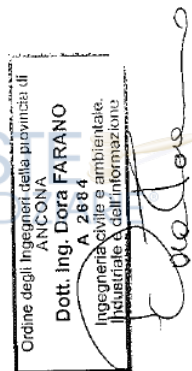
Solo una Parte Convenuta si presentava alle operazioni peritali.

Veniva effettuata una seconda operazione peritale in data 05/06/2018, inizialmente fissata per la data del 30 maggio, ma successivamente procrastinata per venire incontro alle esigenze del C.T.P. di Parte Attrice che proveniva da Roma, presso l'ufficio urbanistica del comune di Loreto (AN), al fine di chiarire tutti gli aspetti concernenti il piano di lottizzazione PL10 e la convenzione ad esso legata attualmente scaduta.

Anche alla seconda operazione peritale partecipava, congiuntamente alla scrivente C.T.U., solo la medesima Parte Convenuta nella figura del C.T.P. e del legale della sig.ra [REDACTED]

Allo scopo di espletare l'incarico, il C.T.U.:

- ha convocato le Parti presso i luoghi di causa, a Loreto (AN), in Via Giambattista Pergolesi n° 22, in data 27/04/2018, per effettuare un incontro con i CC.TT.PP. e con le Parti coinvolte nel contenzioso, e per visionare i luoghi;
- ha ispezionato e fotografato accuratamente lo stato attuale dei terreni, visionando i confini e la restante porzione della lottizzazione PL10 ormai edificata;
- ha effettuato una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Loreto e, dopo essere stata convocata dall'Assessore all'Urbanistica presso il medesimo comune, la scrivente ha convocato le Parti, affinché anche queste ultime potessero partecipare alla riunione con gli esponenti del Comune;
- ha svolto la seconda operazione peritale presso gli uffici del Comune di Loreto in data 05/06/2018, alla presenza dell'Assessore all'Urbanistica, del Responsabile del IV Settore e dell'Istruttore Tecnico del medesimo ufficio, al fine di chiarire ogni aspetto relativo alla lottizzazione PL10, utile al quesito;
- ha richiesto al Comune di Loreto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) vigente, su carta intestata e con marca da bollo, relativo ai cespiti oggetto di



contenzioso, riportato in Allegato n°6;

- ha richiesto al Comune mezzo pec le tavole del progetto allegato al piano di lottizzazione PL10 in cui si evincessero le cubature assegnate ai lotti da stimare, il tutto riportato in Allegato n°6. Si ricorda infatti come il piano di lottizzazione sia ancora vigente, solo la Convenzione è scaduta; tuttavia il PL10 privo di Convenzione non ha efficacia;

- ha effettuato le necessarie indagini tecniche presso altri Pubblici Uffici raccogliendo presso gli stessi materiale documentale ed informazioni utili;

- ha svolto in data 30/04/2018, l'accesso agli atti presso il Catasto di Ancona, al fine di richiedere tutta la documentazione necessaria per rispondere al quesito, prelevando estratto di mappa, visura attuale, visura storica e planimetrie catastali dei terreni da stimare, e dei terreni adiacenti oggetto del secondo quesito richiesto dalla Parte Convenuta;

- ha estratto in data 25/06/2018 dalla Conservatoria di Ancona l'elenco di tutte le trascrizioni relative ai cespiti oggetto di contenzioso, il tutto riportato nell' Allegato n°5 della presente Relazione Tecnica di Ufficio;

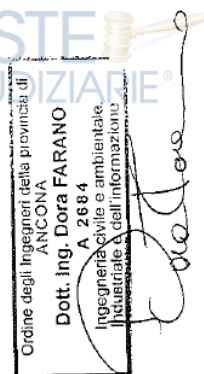
- non è stato possibile tentare la conciliazione tra le Parti, poiché Parte Attrice non si è mai presentata alle operazioni peritali svolte;

- la scrivente CTU ha invitato le Parti a produrre delle memorie tecniche di Parte, facoltative, prima della consegna della bozza, riportate in Allegato n°7 della presente Relazione Tecnica d'Ufficio;

- ha provveduto ad una prima stesura della relazione peritale inviandola sotto forma di bozza alle Parti;

- ha invitato le stesse a produrre osservazioni entro 15 gg, tutto ciò al fine di permettere al C.T.U. di prendere in esame preventivamente le considerazioni ed osservazioni delle parti in causa.

I CC.TT.PP. hanno risposto, nei tempi previsti, con relazioni tecniche che si allegano alla presente C.T.U., diventando di essa parte integrante, riportate in



Allegato n°7.

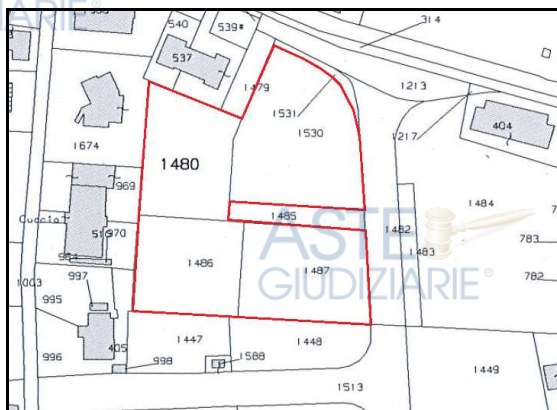
1.3 Descrizione dei luoghi al momento del sopralluogo

In data 27 aprile 2018, la scrivente C.T.U. ed il C.T.P. presente hanno effettuato un sopralluogo sui cespiti oggetto di contenzioso, relativi ai terreni siti nel comune di Loreto (AN), zona Loreto Stazione, eseguiti e stimati nell'E.I. n°155/2012, e sui terreni limitrofi oggetto della Convenzione ormai scaduta, collegata al Piano di Lottizzazione PL10 ancora vigente.

E' stato fatto un accurato rilievo fotografico in cui si sono evidenziati i confini dei terreni oggetto di contenzioso e l'impossibilità di agevole accesso dei quattro lotti eseguiti, che risultano allo stato attuale interclusi da altre particelle, non oggetto né della perizia di stima dell'esecuzione immobiliare n°155/2012 né oggetto della presente C.T.U..

Il sopralluogo è stato svolto durante una giornata soleggiata, con ottima visibilità dei luoghi.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dei quattro lotti di terreno oggetto del contenzioso, circondati dalla linea rossa, confrontati con una vista aereofotografica, scattata da satellite.



Confronto: planimetria catastale ed aereofotografia. Terreni E.I. n°155/2012, Loreto (AN)

Si osservi come la planimetria catastale riporti la particella 1482, (come prosecuzione di Via Piangerelli costituita dalla particella 1513), che non è

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2684
Ingegnere civile e ambientale,
Iscrittura all'Albo dell'Informazione

attualmente una strada.

La particella 1482 che lambisce i lotti 1530 e 1487 non è attualmente di proprietà del Comune, poiché non è stato completato il piano di lottizzazione PL10, essendo scaduta la Convenzione.

La particella 1482 e la particella 1485, che consentirebbero l'accesso ai quattro lotti da stimare, non rientrano tra le particelle esegutate e non sono quindi comprese nell'attuale stima.

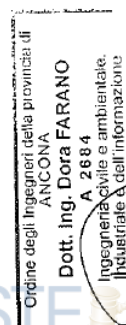
Si evidenzia il fatto che **tutti e quattro i lotti, analizzati al di fuori della Convenzione del PL10, oggetto sia dell'E.I. 155/12 che del presente giudizio di divisione, non hanno accesso diretto sulle vie di comunicazione, per esempio strade, e risultano pertanto attualmente, essendo scaduta la Convenzione, dei fondi interclusi.**

Valutati allo stato attuale e una parte venduti all'asta nello stato di fatto, essendo scaduta la Convenzione, per i nuovi acquirenti sarà necessario richiedere alle proprietà private limitrofe la servitù di passaggio per ciascuno dei quattro lotti, per poterli utilizzare come terreni agricoli, in quanto solo potenzialmente edificabili, **di fatto, oggi, NON edificabili.**

Una volta venduti all'asta, nello stato di fatto, l'unico, attuale ed effettivo utilizzo dei quattro lotti di terreno esegutati è di tipo agricolo, ma anche nel caso di utilizzo come terreno agricolo è necessario richiedere idonea servitù di passaggio alle particelle limitrofe, per raggiungere i quattro cespiti.

Senza l'attuarsi della Convenzione, ad oggi scaduta, i quattro lotti di terreno non solo non possono essere edificati, ma non possono essere nemmeno raggiunti senza idonee richieste di servitù di passaggio sui terreni limitrofi, privati, non esegutati.

Senza l'attuarsi della Convenzione, ad oggi scaduta, la prosecuzione di Via Piangerelli non può essere completata, poiché attualmente la particella 1482 non è una proprietà e non è in possesso del Comune di Loreto, e non rientra tra i lotti



I terreni si presentano non coltivati, con una crescita della vegetazione tenuta sotto controllo, per garantire il decoro delle abitazioni limitrofe.

Come emerge dagli atti, in data 03/06/2004 è stato stipulato con atto notarile dinanzi al Notaio Antonino Grassi di Osimo – Rep. 78516/ Racc. 23736, una convenzione relativa all'edificazione dell'area in esame sita in Loreto Stazione, ovvero un Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata denominato "PL 10" ricadente nel territorio del Comune di Loreto.

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. ing. Dora FARANO
A 2684
Ingegneria civile e ambientale,
Industriale e dell'informazione

- per una superficie complessiva di 5.151 m² e la ricomposizione fondiaria, tra le parti lottizzanti, mediante trasferimento, a favore dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] (una volta saldate le spese da parte del sig. [REDACTED], art. 5 della Convenzione), di un lotto edificabile sul quale completare l'utilizzazione della capacità edificatoria dell'intera loro area edificabile, individuato nel lotto particella 1449, di 1.050 m².

I mappali destinati alle opere di urbanizzazione non sono stati oggetto di pignoramento nell'ambito della procedura esecutiva n°155/2012, né in altra esecuzione, stante il vincolo preordinato all'esproprio posto dal Comune di Loreto; essi sono però gravati da ipoteche da parte degli Istituti di Credito coinvolti nel presente giudizio per la quota di $\frac{1}{2}$, ovvero quella di competenza del sig. [REDACTED], che impediscono pertanto l'attuarsi della Convenzione.

I terreni da cedere al Comune necessari per le opere di urbanizzazione primaria devono essere infatti **liberi da formalità pregiudizievoli**.

L'esistenza della trascrizione del 02/08/2012 da parte di [REDACTED] alla luce del contenuto della Convenzione di Lottizzazione, che nell'Art. 3 prescrive che le aree oggetto di cessione debbono essere libere da formalità pregiudizievoli, comporta l'attuale impossibilità di dar corso alle pattuizioni contenute, ossia:

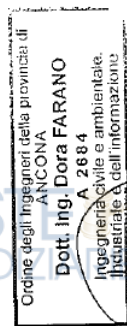
- la cessione al Comune di Loreto delle particelle n°1484, 1483, 782, 1482, 1531 e 1213 del Foglio 3, da parte dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED],
- l'attribuzione, a titolo di compensazione, a favore degli stessi proprietari cedenti, del lotto edificabile n°1449, al fine di riequilibrare la capacità edificatoria del piano "PL10".

La Convenzione, scaduta nel giugno del 2014, è stata prorogata di altri tre anni con l'ausilio del Decreto del Fare, art. 30 comma 3-bis del D.L. 69/2013, su richiesta dell'Ing. [REDACTED], colui che ha curato tecnicamente il piano edificatorio e nominato Direttore dei Lavori delle opere, con richiesta protocollata presso il Comune di Loreto in data 19/06/2014, prot. n° 009364; documento presente tra gli atti di causa.

L'ulteriore proroga di tre anni di validità della Convenzione è scaduta definitivamente nel giugno del 2017.

La Convenzione risulta pertanto attualmente scaduta.

Diretta conseguenza è che i quattro lotti di terreno, mappali 1480, 1486, 1487 e 1480 non sono ad oggi edificabili e risultano fondi interclusi poiché non posti su vie



di comunicazione e circondati da particelle, alcune intestate ai Sigg.rr [REDACTED] e [REDACTED] non oggetto di esecuzione immobiliare.

Una volta venduti all'asta, i lotti di terreno scevri dalla Convenzione e quindi non edificabili, intestati ad altri proprietari diversi da [REDACTED] (proprietari delle particelle limitrofe non esegutate) risulteranno anche fondi interclusi.

2.1 Caratteristiche della Convenzione

Nel 2015, la stima dell' E.I. 155/12 è stata eseguita dall'Esperto del Giudice con la Convenzione legata al Piano di Lottizzazione PL10 ancora valida, a seguito della proroga dei tre anni con l'art. 30 del Decreto del Fare.

Attualmente la Convenzione è scaduta.

Ne segue che il valore dei terreni si è fortemente ridotto, essendo attualmente non edificabili e a tutti gli effetti dei fondi interclusi, se analizzati al di fuori della Convenzione.

L'Esecuzione Immobiliare n°155/2012 riguardava i terreni destinati a lotti edificabili siti nel Comune di Loreto, inseriti nel Comparto 10 di detto Comune e interessati dalla Convenzione di Lottizzazione stipulata con atto notarile in data 3/6/2004, ovvero del Foglio 3 i soli quattro lotti: particella 1480, particella 1486, particella 1487 e particella 1530.

Gli altri lotti, ugualmente compresi nella Convenzione di Lottizzazione, di cui il sig. [REDACTED] è comproprietario con la sig.ra [REDACTED] da destinare a parcheggi, strade pubbliche ed aree verdi, sono le particelle 93, 782, 783, 1213, 1214, 1215, 1216, 1479, 1482, 1483, 1484, 1485 e 1531, e sono anch'essi gravati da ipoteca da parte degli Istituti di Credito coinvolti nel presente giudizio, per la quota di competenza del sig. [REDACTED] ma non sono stati pignorati nella procedura esecutiva n°155/12, stante il vincolo preordinato all'esproprio posto dal Comune di Loreto.

Le aree pignorate possono sembrare le uniche dotate di valore commerciale, in virtù della loro edificabilità, ma la loro edificabilità è strettamente correlata



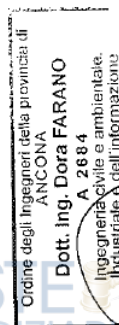
alle particelle da destinarsi a verde pubblico/strade/parcheggi, da cedersi al Comune libere da ipoteche, al fine di garantire l'attuarsi della Convenzione, senza la quale, i quattro lotti pignorati NON sono edificabili.

Il valore di edificabilità dei quattro lotti non può esulare dalla Convenzione legata al Piano di Lottizzazione nella sua interezza, comprendendo pertanto anche le particelle non pignorate.

Nella stima attuale del valore dei quattro lotti svincolati dalla Convenzione legata al Piano di Lottizzazione, il valore a metro quadro da considerare è il valore di un terreno non edificabile e di tipo intercluso.

L'edificabilità è legata alla Convenzione con il Comune di Loreto (AN), attualmente scaduta, la quale non sarà rinnovata fino a che le particelle da cedere al Comune non saranno libere da ipoteche.

Si rimanda nel dettaglio alla comunicazione ufficiale inviata mezzo pec alla scrivente C.T.U. dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Loreto e riportata nell'Allegato n°6.



2.2 Condizioni per il rinnovo della Convenzione

Durante l'operazione peritale svolta in data 5 giugno 2018 presso il Comune di Loreto, alla presenza dell'Assessore Avv. [REDACTED], del Responsabile IV Settore dell'Ufficio Tecnico Arch. [REDACTED] e dell'Istruttore Tecnico Geom. [REDACTED], è stato più volte ribadito dai medesimi esponenti il forte interesse da parte del Comune di completare la lottizzazione PL10, ad oggi incompleta.

Vi è un interesse pubblico, rivestito dal Comune di Loreto, di poter disporre appieno delle aree destinate a verde, strade e parcheggi del piano di lottizzazione, che, oltre a consentire il rispetto delle norme vigenti, permetterebbe di dotare l'intero abitato di una area a parco necessaria, data la numerosa presenza di cittadini residenti nel Comparto 10.

Tale esigenza è stata inoltre manifestata dal Comune di Loreto con la comunicazione del 12 gennaio 2016, inviata alle Parti del presente giudizio, nonché ai lottizzanti PL10, c/o l'Ing. [REDACTED], a Convenzione ancora attiva.

In tale comunicazione il Comune, preso atto che su alcune aree destinate all'edificazione gravava una ipoteca e che la stessa risultava estesa anche alle aree da cedersi gratuitamente, rappresentando un impedimento all'acquisizione delle stesse da parte dello scrivente Ente, richiedeva formalmente agli Istituti di Credito la cancellazione dell'ipoteca sulle aree destinate a parco pubblico, oggetto della Convenzione, trasferendola alle sole aree aventi oggettivo valore di mercato, ovvero quelle effettivamente destinate all'edificazione residenziale.

Tale richiesta formulata dal Comune rimaneva priva di effetti poiché le ipoteche sulle aree destinate a parco pubblico sono ad oggi ancora presenti.

Durante il sopralluogo effettuato presso gli uffici del Comune e alla richiesta mezzo pec formulata dalla scrivente C.T.U. su quali fossero le condizioni per la riattivazione della Convenzione ormai scaduta, così risponde il Comune di Loreto:

punto 2): La Convenzione di Lottizzazione è possibile riattivarla se ricorrono le condizioni previste dalla Legge Regionale n.34/1992 e smi., unitamente alla volontà dell'organo comunale competente che ne statuisce l'approvazione (Giunta Municipale). Detta normativa in particolare recita:

“La convenzione relativa ai piani di lottizzazione prevede:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del comune, secondo quanto disposto dall'articolo 5 della legge 10/1977 e i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'articolo 11 della legge 10/1977 e le modalità per il trasferimento delle opere al comune;*
- c) i progetti planivolumetrici degli edifici e i progetti esecutivi delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione di cui all'articolo 4 della legge 10/1977;*
- d) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e di ultimazione delle opere di urbanizzazione in armonia con i programmi di attuazione;*
- e) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulati, per inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.”*

La scrivente CTU richiedeva inoltre se fosse possibile considerare edificabili quelle

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A 2684
Ingegnere civile e ambientale,
Industriale e dell'informazione

aree scevre dalla Convenzione e se fosse possibile approvare una variante all'attuale piano di lottizzazione che prevedesse l'attuarsi della convenzione su una sola porzione dei lotti edificabili: così risponde il Comune (le risposte sono integralmente riportate nell'Allegato n°6 della presente Relazione Tecnica di Ufficio).

punti 3) e 5): Il cd. *"Decreto del Fare"* (D.l. n.69/2013, convertito con Legge n.98/2013), al fine di fronteggiare gli effetti della crisi economica, ha introdotto una disposizione volta ad ampliare le tempistiche di completamento degli interventi edilizi assoggettati a pianificazione attuativa (*PdL, PdR, ecc...*) prevedendo una proroga di tre anni dei termini di validità e dei termini di inizio e fine lavori per le convenzioni di lottizzazione stipulate sino al 31/12/2012. In relazione al piano attuativo in parola non completato, i cui termini siano già scaduti e non siano più utilmente prorogabili in forza di questa disposizione, la giurisprudenza amministrativa sul punto ha più volte affermato che, in applicazione degli articoli 16 e 17 della Legge Urbanistica n.1150/1942, i piani di lottizzazione devono essere attuati entro il termine di validità decennale, decorso il quale divengono inefficaci per la parte inattuata. Dato tale orientamento giurisprudenziale, decorsi inutilmente anche i termini di proroga sopra menzionati, il Comune potrebbe quindi disciplinare la porzione di piano inattuata, mediante approvazione di un nuovo piano, disciplinando la parte non sviluppata alla normativa di riferimento e previo assenso dei proprietari delle aree.

Questo aspetto supporta e giustifica la possibilità di suddividere i quattro lotti eseguiti, così che, almeno su una metà di essi possa essere completata la lottizzazione, mediante la sottoscrizione di un nuovo Piano di Lottizzazione tra il Comune ed i proprietari delle aree.

Nel verbale della seconda operazione peritale è emerso quanto segue:

- i quattro lotti di terreno da stimare oggi non sono edificabili e non lo saranno fino a che non verrà riconvenzionata la parte dei terreni in questione;
- condizione necessaria per il ripristino della Convenzione e la conseguente edificabilità dei quattro lotti eseguiti è che i proprietari lottizzanti abbiano la piena proprietà delle aree di urbanizzazione da cedere al Comune prive da ogni vincolo/ipoteca che possano inficiare la cessione delle stesse alla proprietà dell'Ente;
- le ipoteche iscritte sulle aree da destinarsi a verde/strade/parcheggi possono essere tolte esclusivamente a seguito di rinuncia da parte degli Istituti di Credito

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2684
Ingegnere civile e ambientale,
industriale e dell'informazione

iscriventi;

- la destinazione urbanistica dei quattro lotti da stimare, mappali 1480, 1486, 1487 e 1530, è di tipo C2, ossia sono zone che possono essere edificate previo convenzionamento sottoscritto tra i proprietari dei terreni ed il Comune.

Sui quattro lotti il Piano di Lottizzazione PL10 rimane, ma la Convenzione risulta a tutti gli effetti scaduta.

Questo il motivo per cui i lotti eseguiti, da stimare e per i quali è stato richiesto alla scrivente C.T.U. un progetto di divisione, possibile, non sono attualmente edificabili.

Si rimanda nel dettaglio alla visione del verbale e ai documenti comunali riportati negli Allegati n°2 e n°6 della presente Relazione Tecnica di Ufficio.

3. STIMA DEL VALORE DEI TERRENI

Trattasi di quattro lotti di terreno, catastalmente a destinazione agricola, urbanisticamente a destinazione edificatoria di tipo vincolato, ovvero l'edificabilità è effettiva solo se concordata con il Comune per mezzo di una Convenzione, sottoscritta con atto notarile sia dai proprietari dei fondi che dal Comune, collegata al Piano di Lottizzazione PL10 attualmente esistente.

Attualmente i quattro lotti di terreno da stimare sono edificabili con il vincolo di Convenzione attiva; essendo la Convenzione scaduta, i lotti risultano non edificabili, secondo quanto dichiarato e siglato dall'Assessore all'Urbanistica e dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Loreto (verbale seconda operazione peritale, Allegato n°2).

3.1 Dati catastali

I terreni oggetto del presente contenzioso, da stimare e suddividere, ed oggetto dell'esecuzione immobiliare n°155/2012, sono i seguenti quattro lotti, siti nel comune di Loreto (AN), zona Loreto Stazione:



CATASTO TERRENI (CT) ESECUTATI						
Dati identificativi		Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
3	1480	Seminativo	1	1.000,00	6,46	6,2
		Arborato	3	74,00	0,34 €	0,38 €
3	1486	Seminativo	1	900,00	5,81 €	5,58 €
		Seminativo Arboreo	3	84,00	0,39 €	0,43 €
3	1487	Seminativo	1	1.129,00	7,29 €	7,00 €
3	1530	Seminativo	1	1.533,00	9,90 €	9,50 €

Sup. Tot. 4.720,00

L'estensione del quesito richiede anche la stima dei medesimi lotti in caso di rinnovazione e attuazione della Convenzione attualmente scaduta, che comporterebbe l'edificabilità e quindi un incremento di valore degli stessi.

Si riporta di seguito l'elenco complessivo delle particelle catastali rientranti nella convenzione PL10, necessarie per portare a compimento la lottizzazione del comparto 10.

CATASTO TERRENI (CT) CONVENZIONE						
Dati identificativi		Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
3	93	Seminativo	1	2.948,00	19,03 €	18,27 €
3	782	Seminativo	1	85,00	0,55 €	0,53 €
3	783	Seminativo	1	164,00	1,06 €	1,02 €
3	1213	Seminativo Arboreo	3	466,00	2,17 €	2,41 €
3	1214	Seminativo	1	1.130,00	7,29 €	7,00 €
3	1215	Seminativo Arboreo	3	983,00	4,57 €	5,08 €
3	1216	Seminativo Arboreo	3	659,00	3,06 €	3,40 €
3	1449	Seminativo Arboreo	2	1.050,00	5,97 €	6,24 €
3	1479	Seminativo Arboreo	3	247,00	1,15 €	1,28 €
3	1480	Seminativo	1	1.000,00	6,46	6,2
		Arborato	3	74,00	0,34 €	0,38 €
3	1482	Seminativo	1	800,00	5,16 €	4,96 €
		Seminativo Arboreo	3	96,00	0,45 €	0,50 €

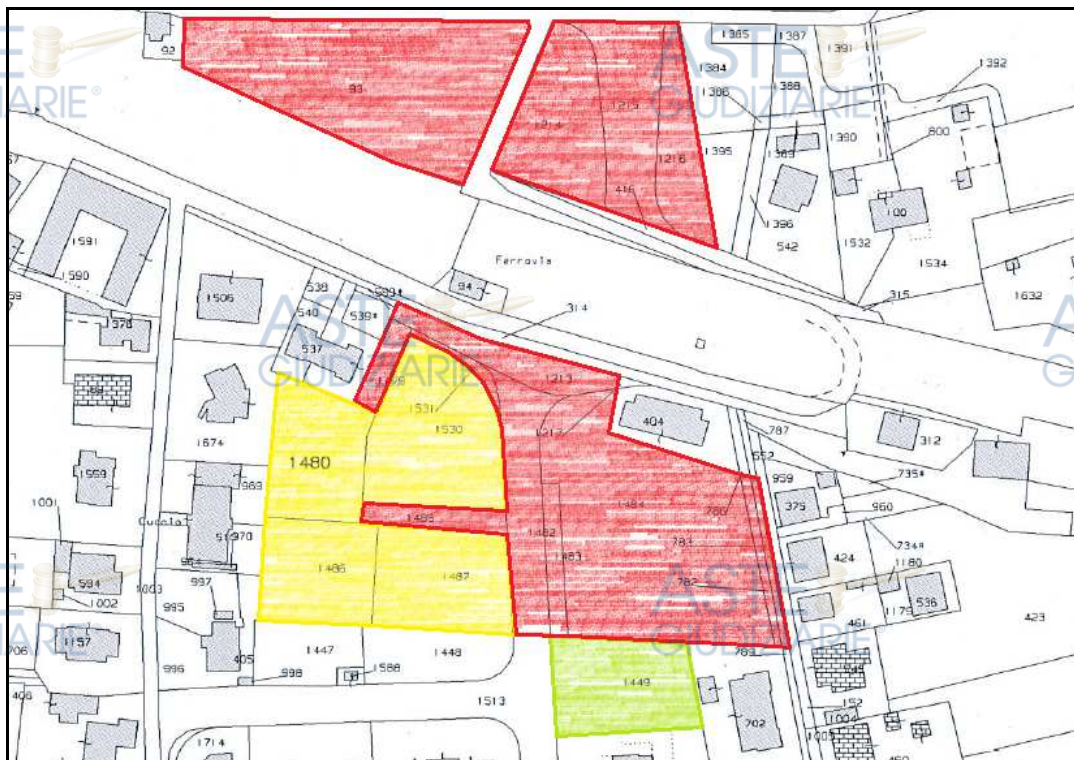
Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
 Dott. Ing. Dora FARANO
 A. 2684
 Ingegnere civile e ambientale, industriale e dell'informazione

3	1483	Seminativo	1	200,00	1,29 €	1,24 €
		Seminativo Arboreo	3	19,00	0,09 €	0,10 €
3	1484	Seminativo	1	3.387,00	21,87 €	20,99 €
3	1485	Seminativo	1	200,00	1,29 €	1,24 €
		Seminativo Arboreo	3	48,00	0,22 €	0,25 €
3	1486	Seminativo	1	900,00	5,81 €	5,58 €
		Seminativo Arboreo	3	84,00	0,39 €	0,43 €
3	1487	Seminativo	1	1.129,00	7,29 €	7,00 €
3	1530	Seminativo	1	1.533,00	9,90 €	9,50 €
3	1531	Seminativo Arboreo	3	98,00	0,46 €	0,51 €

Sup. Tot. 17.300,00

Tale elenco comprende anche i quattro lotti eseguiti sopra citati.

Si riporta di seguito una planimetria catastale in cui sono stati differenziati i lotti eseguiti (in giallo) dalle restanti particelle catastali, non eseguite, ma necessarie a rendere efficace la convenzione di lottizzazione (in rosso) ed il lotto di terreno che il Comune avrebbe ceduto ai proprietari a fronte del realizzarsi della lottizzazione (in verde), per riequilibrare la capacità edificatoria del Piano di Lottizzazione, art. 5 della Convenzione – “Ricomposizione Fondiaria”.



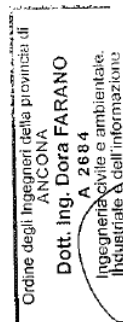
Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2684
Ingegnere civile e ambientale
Incaricato dell'informazione

Corrispondenza catastale e urbanistica

Non sono stati effettuati rilievi topografici, poiché non richiesti da quesito, ma dal sopralluogo effettuato e dal confronto con la documentazione estratta presso il Catasto e dalla documentazione comunale, sembra esserci coincidenza con gli elaborati planimetrici.

Ne segue che i terreni eseguiti ed oggetto del presente procedimento di divisione possiedono la conformità urbanistico- catastale.

Si riportano nell'Allegato n°4 le copie estratte dall' Ufficio Provinciale di Ancona – Territorio Servizi Catastali, riguardanti l'estratto di mappa, la planimetria catastale e le visure, attuale e storica, dell' area in esame.



3.2 Ubicazione dei terreni ed inquadramento della zona

I quattro lotti di terreno potenzialmente edificabili, ma di fatto attualmente non edificabili essendo scaduta la Convenzione (come da verbale sottoscritto dagli esponenti del comune del 05/06/18), si trovano nel quartiere di Loreto Stazione, in zona residenziale di recente edificazione.

Distante circa 2,5 km dal centro storico di Loreto, la zona è ricompresa nel comparto C2, come da CDU, Certificato di Destinazione Urbanistica n°39/2018, richiesto in Comune e integralmente riportato in Allegato n°6 della presente Relazione Tecnica di Ufficio.

Ai sensi del vigente PRG le aree site in Loreto, Via M. Giostra , meglio distinte al Catasto Terreni al Foglio 3 Mappali n° 1480, 1486, 1487 e 1530 sono ricomprese in un “LIMITE INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA” di cui All'art. 7 delle NTA di PRG, e precisamente nel “PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10” Convenzionato con atto stipulato a rogito Notaio Grassi in Osimo in data 03/06/2004 - Rep. 78516/Racc. 23736.

L'Art. 7 delle NTA regola i Piani Attuativi di Iniziativa Privata.

Nelle zone in cui il PIANO prevede l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa

privata le proprietà elaborano Piani di Lottizzazione Convenzionata.

L'autorizzazione di tali Piani è subordinata alla stipula di una Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà contenente tutti gli elementi, obblighi e garanzie di cui all'Art. 4 della LR n°34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in ordine alle quali la convenzione stabilisce gli impegni e gli obblighi della proprietà, sono quelle indicate dall'art. 4 della Legge n° 847/64 e precisate nelle tabelle A e B allegate al Regolamento Regionale n°6/77.

Nella convenzione si dovrà inserire l'obbligo di attrezzare le aree cedute dai privati per standard.

Nella convenzione si dovrà prevedere l'obbligo della realizzazione di opere di urbanizzazione primarie aggiuntive esterne al comparto edificatorio e funzionali allo stesso. In alternativa potrà essere prevista la monetizzazione delle stesse per un importo di € 20,00/mc definito dal Consiglio Comunale nella seduta del 20/10/2005 in sede di adozione.

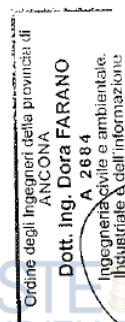
Si rimanda alla documentazione ricevuta dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Loreto, riportata in Allegato n°6.

3.3 Titolarità e confini

Alla data del 30/04/2018 gli intestatari dei terreni oggetto di causa, siti in Loreto, da visura, risultano essere i seguenti signori con le corrispondenti quote di proprietà:

INTESTATARI TERRENO MAPPALE 1480 - LOTTO n°19			
n°	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti o oneri reali
1	[redacted] nato a [redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/2
2	[redacted] nata ad Ancona [redacted]	[redacted]	Usufrutto per 1/2 in regime separazione beni
3	[redacted] nata a Loreto [redacted]	[redacted]	Nuda proprietà per 1/2

INTESTATARI TERRENO MAPPALE 1486 - LOTTO n°20			
n°	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti o oneri reali
1	[redacted] nato a [redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/2
2	[redacted] nat [redacted]	[redacted]	Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni
3	[redacted] nat [redacted]	[redacted]	Nuda proprietà per 1/2



INTESTATARI TERRENO MAPPALE 1487 - LOTTO n°17			
n°	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti o oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Nuda proprietà per 1/2

INTESTATARI TERRENO MAPPALE 1530 - LOTTO n°18			
n°	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti o oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Nuda proprietà per 1/2

I terreni di proprietà delle Parti risultano confinanti con altri terreni a destinazione agricola, non eseguiti, con gli stessi proprietari dei quattro lotti eseguiti, comprese nel foglio 3, oggetto di Convenzione e sottoposte ad ipoteca per la parte di [REDACTED] ossia le particelle n° 1479, n° 1531, n° 1482 e n° 1485.

INTESTATARI TERRENO MAPPALE 1479			
n°	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti o oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Nuda proprietà per 1/2

INTESTATARI TERRENO MAPPALE 1531			
n°	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti o oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Nuda proprietà per 1/2

INTESTATARI TERRENO MAPPALE 1482			
n°	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti o oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Nuda proprietà per 1/2

INTESTATARI TERRENO MAPPALE 1485			
n°	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti o oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Nuda proprietà per 1/2

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2684
Ingegnere civile e ambientale, Informatica e dell'informazione

Le particelle n° 537, n°540, n°1674, n°969, n°970, n°405, confinanti con i lotti eseguiti 1480 e 1486, sono di proprietà privata di Parti estranee al presente procedimento, di cui non sono noti gli intestatari.

Le altre particelle confinanti con i mappali 1486 e 1487, ossia le particelle n°1447 e

1448 sono oggi di proprietà del Comune di Loreto.

3.4 Parti comuni e servitù

I quattro lotti da stimare non hanno parti in comune con altri fabbricati e/o proprietà terriere. Si riscontra che l'accesso pedonale e carraio ai lotti è attualmente impossibilitato, a meno che non torni attuativa la Convenzione legata al Piano di Lottizzazione PL10, oppure non si chieda una servitù di passaggio alle particelle confinanti.

Allo stato attuale i lotti risultano interclusi, sarà pertanto necessario, una volta venduti all'asta ed aggiudicati a proprietari diversi rispetto a quelli attuali, che i nuovi intestatari facciano richiesta ai proprietari dei lotti adiacenti al fine di poter accedere ai lotti di interesse, qualora la Convenzione non tornasse più attuativa con il PL10 vigente.

3.5 Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo, 27 aprile 2018, nessuno dei quattro lotti risultava occupato.

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2684
Ingegnere civile e ambientale,
Industriale e dell'informazione

3.6 Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona, aggiornate al 25 giugno 2018, sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi** – Convenzione Edilizia
Trascritto ad Osimo (AN) il 24/06/2004

Reg. gen. 15071 – Reg. part. 9553

Rogante: Notaio Grassi Antonino

N° repertorio: 78516 del 03/06/2004

- **Atto esecutivo o cautelare** – Verbale di pignoramento immobili

Trascritto ad Ancona (AN) il 06/06/2012

Reg. gen. 10328 – Reg. part. 7386

Rogante: Tribunale di Ancona

N° repertorio: 1046/2012

1. Trascrizione n°10445 del 02/08/2012

• **Atto esecutivo o cautelare** – Verbale di pignoramento immobili

Rettifica a Trascrizione del 02/08/2012

Trascritto ad Ancona (AN) il 02/08/2012

Reg. gen. 14603 – Reg. part. 10445

Rogante: Tribunale di Ancona

N° repertorio: 1046/2012 del 29/03/2012

• **Atto tra vivi** – Donazione accettata

Trascritto ad Ancona (AN) il 07/06/2016

Reg. gen. 10535 – Reg. part. 7272

Rogante: Notaio Patruno Sabino

N° repertorio: 52871/25469 del 10/05/2016

• **Domanda giudiziale** – Divisione Giudiziale

Trascritto ad Ancona (AN) il 08/09/2016

Reg. gen. 16272 – Reg. part. 11301

Rogante: Tribunale di Ancona

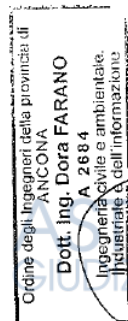
N° repertorio: 5214/2016 del 02/08/2016

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico di ciascun lotto esecutato, consiste nella cancellazione della trascrizione di pignoramento.

Per le relative annotazioni ci sono degli importi da calcolare in relazione alla formalità da cancellare, e nel caso in esame attualmente risulta essere:

Cancellazione del verbale di pignoramento: € 262,00 per tasse ipotecarie, imposte



ipotecarie e bollo (diconsi Euro duecentosessantadue/00).

Gli oneri derivanti dalla cancellazione della trascrizione di pignoramento ammontano ad Euro 262 per ciascuno dei quattro lotti.

3.7 STIMA DEI BENI

Criteri di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

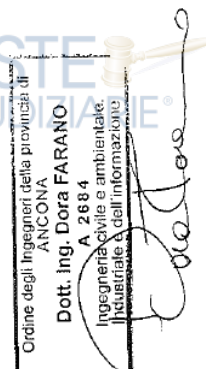
L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

1. l' approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
2. l' approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
3. l' approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Le metodologie usate per la determinazione del valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- A. la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verifica una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. La metodologia diretta si esplica essenzialmente **attraverso il metodo comparativo**, declinato secondo



tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluriparametrici).

B. Le **metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro metodo è in genere una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e della finalità della valutazione.

Nel caso in esame, sono stati adottati due metodi diretti, ovvero due procedimenti sintetici, il primo che ha tenuto conto della metratura superficiale, il secondo che ha tenuto conto della cubatura edificatoria assegnata dal Piano di Lottizzazione PL10, e di questi due valori è stata fatta la media aritmetica.

Nel caso in esame non è stato condotto alcun metodo indiretto di tipo analitico a seguito degli elevati margini di errore delle condizioni al contorno da assumere.

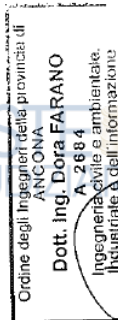
Stante la situazione particolare dei lotti in esame, con una Convenzione comunale scaduta e con difficoltà di accesso, l'imprecisione dei dati nella valutazione estimativa di tipo analitico sarebbe troppo alta e non consentirebbe una idonea valutazione dei valori di mercato dei cespiti da stimare.

Anche nel caso di futura riattivazione della Convenzione, il metodo analitico non può essere utilizzato per la stima dei lotti in esame, poiché non è noto il lasso temporale che trascorrerà per l'attuarsi della condizione di edificabilità.

Scelta del metodo di stima adottato

Scopo della presente relazione tecnica è quello di:

- individuare l'attuale valore di mercato di quattro lotti non edificabili poiché



la Convenzione attuativa è oggi scaduta, e quindi di fatto sono solo potenzialmente edificabili,

- di individuare un attuale progetto di divisione,
- individuare il valore dei medesimi lotti in caso di rinnovo della Convenzione, ovvero di ripristino del requisito di edificabilità.

La stima è stata fatta attraverso la media aritmetica di due procedimenti di calcolo di tipo diretto.

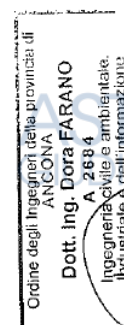
Nel primo metodo sintetico si è tenuto conto della superficie assegnata a ciascun mappale dal PL10, nel secondo metodo si è tenuto conto della cubatura assegnata dal Piano di Lottizzazione, che resta in vigore anche se la Convenzione risulta scaduta.

Si ricorda come nell'atto di citazione per il procedimento di divisione promosso dalla Italfondario S.p.A., i mappali vengano identificati con il numero della lottizzazione e con le caratteristiche edificatorie previste dal PL10.

Si rimanda al progetto legato al piano di lottizzazione per quanto concerne la metratura assegnata a ciascun lotto e conseguente cubatura edificabile, dati necessari ai fini della stima.

In riferimento ai documenti pervenuti dal Comune di Loreto, riportati in Allegato n°6, si evince quanto segue:

LOTTE IN PROGETTO				
LOTTO N°	SUPERF. LOTTO	VOLUME IN PROGETTO	VOLUME REALIZZABILE	N°UNITA' IMMOBIL.
17	1.191 mq	1.200 mc		3
18	1.693 mq	1.517 mc		5
19	1.136 mq	1200 mc		3
20	1.046 mq	1.200 mc		3



Il **primo metodo** adottato è quello sintetico con il valore di trasformazione che tiene conto della superficie del lotto.

Il metodo si basa sul confronto dei prezzi di vendita di aree edificabili con

caratteristiche analoghe per area geografica, indici di edificabilità, venduti o proposti in condizioni ordinarie di mercato.

In base alle indagini eseguite, è emerso che in zona Stazione di Loreto il prezzo di vendita di terreni edificabili urbanizzati oscilla, come valore medio, attorno ai 140 €/mq.

V = Valore area oggetto di stima

$$V = P \times I$$

dove P è il prezzo di mercato e I è l'indice di edificabilità.

Nel caso in esame è necessario distinguere tra due condizioni:

1. Condizione attuale: NON edificabilità con Convenzione SCADUTA
2. Condizione futura: Edificabilità con Convenzione ATTIVA

La valutazione è stata in primis condotta nel caso di futuro riconvenzionamento per rendere attuativo il Piano di Lottizzazione. La stima coincide quindi, con un margine di scostamento minimo, con la stima eseguita in sede di E.I. 155/12 poiché rientra nel caso di piena edificabilità dei lotti.

La valutazione è stata in secundis condotta per il caso attuale. Ovvero, dalla valutazione di edificabilità, si è tenuto conto della NON edificabilità, quindi della sola potenzialità edificatoria, e del limite, non trascurabile, dovuto alla mancanza di accesso diretto ai lotti dalle vie di comunicazione esistenti.

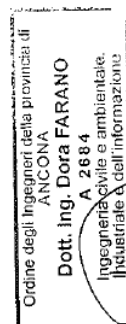
Il secondo metodo adottato è quello sintetico con il valore di trasformazione che tiene conto della cubatura edificatoria.

V = Valore area oggetto di stima

$$V = V_f \times K$$

dove V_f è il valore del fabbricato e K è l'aliquota percentuale del valore del fabbricato. In base all'art. 13 delle NTA si possono realizzare, nella zona in esame, 75% della cubatura a destinazione residenziale e 25% della cubatura a destinazione commerciale.

Dall'art. 17 della Convenzione si evince che tutte le costruzioni del PL10 sono a



carattere residenziale.

ART.17°)- I "lottizzanti" signori [redacted]
[redacted]
[redacted] o chi per essi si
impegnano a presentare o far presentare, per il parere della
Commissione Edilizia Comunale e per l'approvazione del Diri-
gente dell'Ufficio Tecnico Comunale, il progetto di ogni
singola edificanda costruzione o qualsiasi altro lavoro at-
tinente e di realizzare il progetto stesso e le opere atti-
nenti entro il termine stabilito dalle vigenti leggi.
Le costruzioni di cui sopra e che vengono convenzionate con
il presente atto sono quelle riportate negli appositi elabo-
rati di lottizzazione e sono tutte a carattere residenziali
e/o con esso compatibili. Contemporaneamente alla costru-
zione dovranno essere realizzate a cura dei "lottizzanti" o
chi per essi gli spazi a parcheggio previsti, come quantità,
nel presente progetto stralcio a margine di ogni superficie
fondiaria.

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2684
Ingegnere civile e ambientale
Indirizzo dell'informazione

La valutazione è stata pertanto condotta con la sola ipotesi di costruzione
residenziale, poiché gli edifici della medesima lottizzazione, quelli completati ed
ispezionati durante il primo sopralluogo, non hanno previsto locali commerciali.
Tutta la cubatura dei lotti adiacenti è stata utilizzata a fini residenziali.

Dei valori ottenuti con i due metodi applicati, si è proceduto alla media aritmetica.

Sono state inoltre effettuate accurate ricerche presso agenzie immobiliari della
zona per verificare che il valore di stima al metro quadro adottato fosse congruo
con i prezzi di mercato della zona di interesse.

3.8.1 Individuazione del valore dei beni in futuro in caso di rinnovo della Convenzione

La valutazione dei lotti, nell'ipotesi futura, non certa, di rinnovo della Convenzione,
segue i criteri della stima dei lotti edificabili.

La valutazione OMI per la zona in esame, Loreto Stazione, zona suburbana di tipo

residenziale, stima le abitazioni civili in un range compreso tra i 1.500 €/mq e i 1.950 €/mq.

Dal confronto con le agenzie immobiliari della zona, (essendo il quartiere di nuova edificazione, servito da infrastrutture e richiesto a livello di mercato, nonostante i livelli di crisi del settore immobiliare) emerge che il valore al metro quadro oscilla tra i 2.000 e i 2.400 /mq. La scrivente ha adottato il valore medio di 2.200 €/mq dell'edificato per la zona in esame.

Per quanto concerne il valore dell'area, in linea generale, quest'ultimo viene individuato come aliquota percentuale della stima del costo di costruzione degli immobili realizzati, compresa tra il 10% ed il 30%.

Nel caso in esame è stata adottata la percentuale del 18%, prossimo al valore medio, in via prudenziale. Sono stati eseguiti due metodi di calcolo di tipo diretto e, con i risultati ottenuti, si è fatta la media aritmetica, al fine di individuare il più probabile valore di mercato.

Le valutazioni a metro quadro sono state desunte dalle agenzie immobiliari contattate dalla scrivente C.T.U. e confrontate anche con i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Si osservi come i valori ottenuti per i lotti nel caso di futura edificabilità coincidano, con uno scostamento mai superiore al 4%, con i valori ottenuti dall'Esperto del Giudice, nella stima dell'E.I. 155/2012, potendoli pertanto definire molto prossimi.

1. MAPPALE 1480

MAPPALE 1480 - LOTTO 19		
Metodo sintetico 1		
Superficie del Lotto mq	Prezzo di mercato	Valore Area
1.136	140	€ 159.040,00
Metodo sintetico 2		
Edificabilità mc	Prezzo di mercato SUL	Valore SUL
1.200	2200	€ 158.400,00

Media aritmetica	€ 158.720,00
Cancellazione Pignoramento	€ 262,00
Valore futuro lotto 19:	€ 158.458,00

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2684
Ingegnere civile e ambientale, industriale e dell'informazione

Valore Futuro arrotondato Lotto 19 = 158.000 €

Si considera un'altezza interna di 3 metri, ed una incidenza del terreno pari al 18%.

2. MAPPALE 1486

MAPPALE 1486 - LOTTO 20		
Metodo sintetico 1		
Superficie del Lotto mq	Prezzo di mercato	Valore Area
1.046	140	€ 146.440,00
Metodo sintetico 2		
Edificabilità mc	Prezzo di mercato SUL	Valore SUL
1.200	2200	€ 158.400,00

Media aritmetica € 152.420,00
 Cancellazione Pignoramento € 262,00
Valore futuro lotto 20: € 152.158,00

Valore Futuro arrotondato Lotto 20 = 152.000 €.

MAPPALE 1487

MAPPALE 1487 - LOTTO 17		
Metodo sintetico 1		
Superficie del Lotto mq	Prezzo di mercato	Valore Area
1.191	140	€ 166.740,00
Metodo sintetico 2		
Edificabilità mc	Prezzo di mercato SUL	Valore SUL
1.200	2200	€ 158.400,00

Media aritmetica € 162.570,00
 Cancellazione Pignoramento € 262,00
Valore futuro lotto 17: € 162.308,00

Valore Futuro arrotondato Lotto 17 = 162.000 €.

3. MAPPALE 1530

MAPPALE 1530- LOTTO 18		
Metodo sintetico 1		
Superficie del Lotto mq	Prezzo di mercato	Valore Area
1.693	140	€ 237.020,00
Metodo sintetico 2		
Edificabilità mc	Prezzo di mercato SUL	Valore SUL
1.517	2200	€ 200.244,00

Media aritmetica € 218.632,00
 Cancellazione Pignoramento € 262,00
Valore futuro lotto 18: € 218.370,00

Valore Futuro arrotondato Lotto 18 = 218.000 €.

Si osservi il confronto numerico con la stima esecutiva, eseguita nel 2015.

Nell'Esecuzione Immobiliare n°155/2012 la particella **1480** era stata stimata nella sua interezza con un valore pari ad Euro 165.758,00 con una differenza di circa il 4% rispetto al valore individuato dalla scrivente C.T.U..

Nell'Esecuzione Immobiliare n°155/2012 la particella **1486** era stata stimata nella sua interezza con un valore pari ad Euro 146.258,00 con una differenza di circa il

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
 Dott. Ing. Dora FARANO
 A. 2684
 Ingegnere civile e ambientale
 Industriale e dell'informazione

4% rispetto al valore individuato dalla scrivente C.T.U..

Nell'Esecuzione Immobiliare n°155/2012 la particella **1487** era stata stimata nella sua interezza con un valore pari ad Euro 168.508,00 con una differenza del 3,6 % (meno del 4%) rispetto al valore individuato dalla scrivente C.T.U..

Nell'Esecuzione Immobiliare n°155/2012 la particella **1530** era stata stimata nella sua interezza con un valore pari ad Euro 217.671,00 con una differenza dello 0,3% rispetto al valore individuato dalla scrivente C.T.U..

Essendo le differenze numericamente trascurabili, le due valutazioni estimative, quella del presente giudizio di divisione e quella esecutiva E.I. 155/12, nel solo caso di edificabilità, possono essere considerate comparabili.

Riassumendo. I valori dei quattro lotti nell'ipotesi di futura edificabilità saranno:

MAPPALE 1487 - LOTTO 17	€ 162.308,00	€ 162.000,00
MAPPALE 1530 - LOTTO 18	€ 218.370,00	€ 218.000,00
MAPPALE 1480 - LOTTO 19	€ 158.458,00	€ 158.000,00
MAPPALE 1486 - LOTTO 20	€ 152.158,00	€ 152.000,00

Nella situazione futura di ripristino della Convenzione, per riequilibrare la composizione fondiaria, verrà ceduto ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] il lotto edificabile corrispondente alla particella 1449 di 1.050 mq con cubatura prevista da Piano di Lottizzazione di 1.200 mc.

Effettuando il calcolo con gli stessi criteri, si ottiene che il valore futuro della particella 1449, a Convenzione riattivata, sarà:

MAPPALE 1449 - RICOMPOSIZIONE FONDIARIA		
Metodo sintetico 1		
Superficie del Lotto mq	Prezzo di mercato	Valore Area
1.050	140	€ 147.000,00
Metodo sintetico 2		
Edificabilità mc	Prezzo di mercato SUL	Valore SUL
1.200	2200	€ 158.400,00

Media aritmetica € 152.700,00
Valore futuro part. 1449: € 152.700,00

Valore Futuro arrotondato mappa 1449 = 153.000 €.

Si fa osservare tuttavia come l'art. 5 dell'atto notarile siglato in data 03/06/2004 preveda che, la cessione del lotto 1449 in favore dei sigg.ri [REDACTED] - [REDACTED] da parte

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A 2684
Ingegnere civile e ambientale,
Industriale e dell'informazione

dei sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED], avverrà contestualmente al rimborso a favore dei
cedenti, da parte dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] delle spese sostenute
per loro conto relativamente all'atto notarile del PL10 del 03/06/2004, alle garanzie
fidejussorie e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La cessione del lotto suindicato, da parte dei signori [REDACTED]
[REDACTED] e
[REDACTED] avverrà contestualmente al rimborso a favo-
re di essi cedenti da parte dei signori [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] delle spese sostenute per loro
conto relativamente al presente atto, alle garanzie fidejus-
sorie e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A 2884
Ingegnere civile e ambientale,
Istruttore e dell'informazione

Estratto dall'Art. 5 della Convenzione del 03/06/2004

Tali dati ed informazioni economiche non sono tuttavia presenti agli atti, né
vengono quantificati. Diretta conseguenza è che, ai fini del progetto di divisione
richiesto da quesito, non essendo note le quantità economiche da decurtare, il
lotto di ricomposizione fondiaria 1449 non potrà essere preso in esame
nell'assegnazione, ma resterà in capo ad ambo le Parti, in parti uguali, una volta
saldate le spese, come stabilito da atto notarile.

3.8.2 Individuazione del valore dei beni allo stato attuale con la Convenzione scaduta

In linea generale si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione
del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa,
con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile
I.C.I. per tali immobili:

- che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma
all'inserimento nel Piano Regolatore Generale;

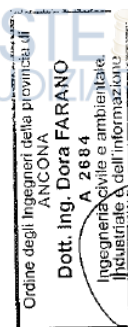
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.R.G..

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;
 - nella stima si deve tenere conto:
1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 3. della destinazione d'uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
 6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili

Una puntualizzazione importante è stata compiuta con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato **il principio secondo cui le aree edificabili hanno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno essere realizzati dei fabbricati.**

Si afferma, infatti, che "sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a



seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.”

Nel caso in esame i cespiti sono compresi in un Piano di Lottizzazione, ma la Convenzione che rende attuativa l'edificabilità è scaduta, e quindi i quattro lotti da stimare, ad oggi, NON sono edificabili.

Seppur di fatto trattasi di aree non edificabili, con destinazione catastale di tipo agricolo, va rilevato che su dette superfici è valido il Piano di Lottizzazione denominato PL10, in cui la Convenzione è attualmente scaduta, ma, eliminando le ipoteche sulle aree da cedere al Comune, la suddetta Convenzione può essere ripristinata (così come dichiarato dai rappresentanti del Comune) ed i terreni tornare pienamente edificabili, seguendo la valutazione economica redatta nel paragrafo precedente della presente relazione, al punto 3.8.1..

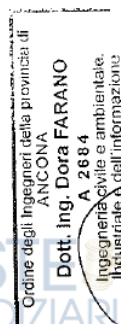
Tale aspetto non può essere trascurato nella valutazione di stima in quanto deve tener conto della potenziale trasformazione ed edificabilità dei terreni in oggetto, che quindi sono “edificabili solo in potenza” non “in atto”.

Secondo quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica in merito alla destinazione dei quattro lotti eseguiti, il Comune certifica:

che ai sensi del vigente PRG le aree site in Loreto, Via M.Giostra, meglio distinte al Catasto Terreni al **Foglio 3 Mappali nn.1480,1486,1487,1530** sono ricomprese in un “**LIMITE INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI D'INIZIATIVA PRIVATA**” di cui all'Art.7 delle NTA di PRG, e precisamente nel “**PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL10**” Convenzionato con atto stipulato a rogito Notaio A.Grassi in Osimo in data 03/06/2004 - Rep.78516 / Racc.23736.

Secondo quanto siglato dai responsabili comunali durante l'operazione peritale del 5 giugno 2018, presso il Comune di Loreto, i lotti non sono edificabili poiché la Convenzione legata al Piano di Lottizzazione PL10 che ne regolamentava l'edificabilità è attualmente scaduta.

Potrebbe essere ripristinata solo se le aree da cedere al Comune fossero libere da ipoteche, condizione ad oggi non presente.



Ne segue che il valore attuale dei lotti segue la stima di lotti non edificabili.

I quattro lotti oggetto di stima non sono edificabili ma solo "potenzialmente edificabili".

L'edificabilità diverrà effettiva nel momento in cui verrà ripristinata, se verrà ripristinata, la Convenzione tra il Comune ed i proprietari dei lotti.

La destinazione catastale dei quattro lotti è di tipo agricolo.

Identificati catastalmente con le particelle 1480, 1486, 1487 e 1530 del Foglio3, i quattro lotti di terreno sono tra loro limitrofi:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq
3	1480	Seminativo	1.000,00
		Arborato	74,00
3	1486	Seminativo	900,00
		Arboreo	84,00
3	1487	Seminativo	1.129,00
3	1530	Seminativo	1.533,00



Si riportano di seguito i valori agricoli medi relativi all'anno 2016 per la zona di interesse.

Ufficio del territorio di ANCONA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2016



Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.20 del 13/02/2016

Pubblicazione sul BUR

n.30 del 10/03/2016

REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE LITORANEE DI ANCONA Comuni di: ANCONA, AGUGLIANO, CAMERANO, CASTELFIDARDO, FIOTTRANO, LORETO, NUMANA, OFFAGNA, OSIMO, POLVERIGI, SIROLO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO ALTO FUSTO	6290,00			
BOSCO CEDUO	3750,00			
BOSCO MISTO	4620,00			
CANNETO	7940,00			
FRUTTETO	38850,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	3520,00			

ORTO	39870,00			
ORTO IRRIGUO	51330,00			
ORTO PIENO CAMPO	31900,00			
PASCOLO	3880,00			
PASCOLO ARBORATO	4330,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	3170,00			
PRATO	9280,00			
PRATO ARBORATO	7650,00			
SEMINATIVO	20800,00			

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Snp. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO ARBORATO	20800,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	34070,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	34070,00			
ULIVETO	28240,00			
VIGNETO	36480,00			
VITVAIO E COLTURE FLOREALI	60030,00			

Considerando il valore di 2,08 €/m² il valore dei lotti, se fossero semplicemente agricoli, sarebbe il seguente:

IPOTESI TERRENI AGRICOLI				
Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq	Valore agricolo
3	1480	Seminativo	1.000,00	€ 2.233,92
		Seminativo Arborato	74,00	
3	1486	Seminativo	900,00	€ 2.046,72
		Seminativo Arborato	84,00	
3	1487	Seminativo	1.129,00	€ 2.348,32
3	1530	Seminativo	1.533,00	€ 3.188,64

Valore agricolo € 9.817,60



Estremo inferiore di valutazione: 9.817,60 Euro.

Si riporta di seguito la valutazione dei mappali da cedere al Comune, di proprietà

██████████, al fine di rendere attuativa la Convenzione, secondo l'art. 2.

Terreni da cedere al Comune per verde/parcheggi/strade					
Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq	Valore agricolo €/mq	Valore agricolo
3	1484	Seminativo	3.387,00	2,08	€ 7.044,96
3	1483	Seminativo	200,00	2,08	€ 416,00
		Seminativo Arborato	19,00	2,08	€ 39,52
3	782	Seminativo	85,00	2,08	€ 176,80
3	1482	Seminativo	800,00	2,08	€ 1.664,00
		Seminativo Arborato	96,00	2,08	€ 199,68
3	1531	Seminativo Arborato	98,00	2,08	€ 203,84
3	1213	Seminativo Arborato	466,00	2,08	€ 969,28
			5.151,00		€ 10.714,08

Si osservi come il valore dei quattro lotti di terreno da stimare (mappali 1480, 1486, 1487 e 1530) non possa essere semplicemente il valore agricolo, poiché esiste un valore aggiunto dovuto alla potenzialità edificatoria, e quindi superiore rispetto al valore dei terreni semplicemente agricoli.

La capacità edificatoria non è attualmente effettiva, poiché non attuabile se non con una convenzione, e ad oggi la convenzione stipulata nel 2004 è scaduta.

Non può nemmeno essere preso in esame il valore di un terreno edificatorio, poiché i quattro lotti di terreno non sono attualmente edificabili.

Così come evidenziato nel paragrafo precedente, 3.8.1, il valore futuro dei quattro lotti, una volta ripristinata la Convenzione e quindi l'edificabilità degli stessi sarà il seguente, arrotondato:

Lotto 17 (mappale 1487) = 162.000 Euro

Lotto 18 (mappale 1530) = 218.000 Euro

Lotto 19 (mappale 1480) = 158.000 Euro

Lotto 20 (mappale 1486) = 152.000 Euro

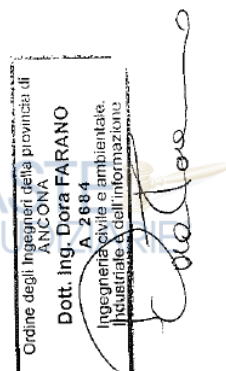
Per un valore complessivo di 690.000,00 Euro

A questi valori andranno applicati dei **coefficienti penalizzanti che tengano conto dell'attuale non edificabilità**, che non verrà ripristinata nell'immediato, ma trascorreranno probabilmente diversi anni, ad oggi non noti, **e dei coefficienti penalizzanti che tengano conto dell'attuale condizione di non accessibilità dei fondi, se stimati svincolati dalla Convenzione.**

Infatti, una volta venduti all'asta, nello stato di fatto, i lotti risulteranno circondati da particelle intestate a privati senza possibilità di accesso da strade o da particelle comunali.

Sarà necessario richiedere la servitù di passaggio, di tipo oneroso, ai privati limitrofi, per poter accedere ai lotti, nello stato attuale di non edificabilità dei terreni.

Il coefficiente riduttivo è pari al 50% per la NON edificabilità dei lotti, e pari al 30% per la necessità di richiedere una servitù di passaggio per il



raggiungimento dei medesimi lotti.

Chi acquista i terreni nello stato di fatto, acquista dei terreni agricoli con la "promessa" (ovvero la potenzialità edificatoria) che un giorno potranno diventare edificabili. Questa potenzialità non è certa, poiché, come dichiarato, il Comune potrebbe decidere di mutare l'attuale Piano di Lottizzazione approvandone uno diverso, modificando così le sorti dei lotti da stimare.

La potenzialità viene quantificata con la metà del valore in atto: da qui deriva il coefficiente che decurta del 50% il valore nell'ipotesi futura di edificabilità.

A questo si aggiunge lo scomodo del fondo intercluso. Dall'analisi di situazioni simili si è riscontrato che il valore di un terreno si decurta di circa 1/3: da qui deriva il coefficiente che decurta del 30% il valore nell'ipotesi futura di edificabilità.

Dalla somma dei due scomodi, non edificabilità e interclusione dei fondi, deriva che il valore attuale dei beni viene decurtato dell'80% rispetto al valore in caso di edificabilità.

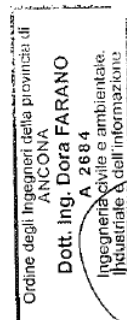
L'attività imprenditoriale è un'attività rischiosa; la redditività è sinonimo di rischiosità.

L'osservazione della realtà è, purtroppo, piena di insuccessi nel settore immobiliare tanto da essere ritenuto il principale responsabile della crisi del sistema bancario (è infatti il principale prestatore di risorse per la costruzione di immobili).

Chi acquista all'asta uno dei quattro lotti, attualmente NON edificabile, non ha la certezza che quel lotto diventerà un giorno effettivamente edificabile, poiché il piano di lottizzazione potrebbe variare rispetto a quello attuale.

La "potenzialità edificatoria" ha un valore, che viene quantificato con un valore per ciascun lotto superiore di circa 14 volte rispetto al medesimo terreno calcolato come semplicemente agricolo.

Tuttavia la potenzialità edificatoria non significa poter costruire, tanto che i lotti non sono edificabili.



Quindi il valore attuale, non edificabile, è pari al 50% del valore futuro dei terreni edificabili; nel caso in esame si è tenuto conto anche del fatto che i lotti risultano interclusi, con ulteriore abbattimento del valore di un altro 30%.

Il valore attuale di lotti, non edificabili, non accessibili se non previa richiesta di servitù di passaggio ai lotti privati confinanti, è pari al 20%, ovvero (100-(50+30))%, del valore dei medesimi lotti calcolati nel paragrafo precedente in ipotesi di edificabilità. Si ottiene pertanto:

Lotto	Valore edificabile	Coeff.penalizzante NON edificabilità	Coeff.penalizzante NON accessibilità	Valore attuale dei terreni	Valore arrotondato
MAPPALE 1487 - LOTTO 17	€ 162.308,00	0,50	0,30	€ 32.461,60	€ 32.000,00
MAPPALE 1530 - LOTTO 18	€ 218.370,00	0,50	0,30	€ 43.674,00	€ 44.000,00
MAPPALE 1480 - LOTTO 19	€ 158.458,00	0,50	0,30	€ 31.691,60	€ 32.000,00
MAPPALE 1486 - LOTTO 20	€ 152.158,00	0,50	0,30	€ 30.431,60	€ 30.000,00
					€ 138.000,00

4. Progetto di divisione

Effettuata una accurata stima dei terreni eseguita richiesta da quesito, sia nello stato attuale che futuro, si riporta di seguito la tabella riassuntiva.

Valore Attuale dei Lotti NON edificabili	
MAPPALE 1487 - LOTTO 17	€ 32.000,00
MAPPALE 1530 - LOTTO 18	€ 44.000,00
MAPPALE 1480 - LOTTO 19	€ 32.000,00
MAPPALE 1486 - LOTTO 20	€ 30.000,00
€ 138.000,00	

Valore Futuro dei Lotti Edificabili	
MAPPALE 1487 - LOTTO 17	€ 162.000,00
MAPPALE 1530 - LOTTO 18	€ 218.000,00
MAPPALE 1480 - LOTTO 19	€ 158.000,00
MAPPALE 1486 - LOTTO 20	€ 152.000,00
€ 690.000,00	

Si osservi come, nel caso di Convenzione attiva, valore futuro, il valore dei terreni venga quintuplicato rispetto al valore attuale, ossia ciascun lotto di terreno, con la Convenzione attiva, e quindi con il requisito di ripristinata edificabilità, varrà ben cinque volte di più rispetto ad oggi.

Il progetto divisionale dei quattro lotti eseguiti è possibile, attraverso una variante al Piano di Lottizzazione PL10 e questo aspetto di fattibilità è stato tecnicamente confermato dal Comune, purché i terreni da cedere all'Ente siano liberi da ipoteche, così da ripristinare le condizioni sancite dalla Convenzione. E' stato individuato un possibile progetto divisionale che ha tenuto conto del valore dei cespiti, allo stato attuale, senza frazionarne nessuno, considerando ciascun

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2684
Ingegnere civile e ambientale,
industriale e dell'informazione

lotto distinto, intero ed indipendente dagli altri.

Ciascun lotto è rimasto integro. La suddivisione ha previsto la formazione di due porzioni di terreno, ciascuno comprendente due lotti di terreni esegutati.

Qualora **non** sia possibile considerare nella stima le particelle agricole da destinarsi al Comune per rendere attuativo il Piano di Lottizzazione, poiché non esegutate, il progetto di divisione prevede un conguaglio in denaro, nei seguenti termini:

PROGETTO DIVISIONALE ATTUALE			
PARTE A		PARTE B	
Terreno	Valore	Terreno	Valore
Lotto 17	€ 32.000,00	Lotto 18	€ 44.000,00
Lotto 19	€ 32.000,00	Lotto 20	€ 30.000,00
Conguaglio: avere	€ 5.000,00	Conguaglio: dare	-€ 5.000,00
€ 69.000,00		€ 69.000,00	

Ovvero il Proprietario A, oltre al lotto 17 ed al Lotto 19, dovrà ricevere dal Proprietario B la somma di 5.000 €.

Qualora sia possibile considerare nella stima le particelle agricole da destinarsi al Comune per rendere attuativo il Piano di Lottizzazione, il progetto di divisione sarà il seguente:

PROGETTO DIVISIONALE ATTUALE			
PARTE A		PARTE B	
Terreno	Valore	Terreno	Valore
Lotto 17	€ 32.000,00	Lotto 18	€ 44.000,00
Lotto 19	€ 32.000,00	Lotto 20	€ 30.000,00
Terreni agricoli da Convenzione: mappali 782, 1213, 1482, 1483, 1484, 1531	€ 10.700,00	-	
Scomodo Riattivazione Convenzione (non sono compresi i costi notarili)	-€ 700,00	-	
€ 74.000,00		€ 74.000,00	

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
A. 2684
Dott. Ing. Dora FARANO
Ingegnere civile e ambientale
Indirizzo A dell'informazione

Parte A: Lotto 17 + Lotto 19 + assegnazione di tutte le particelle da destinare al

Comune, secondo l'art. 2 della Convenzione, il cui valore attuale, essendo terreni agricoli è pari a 10.700 €.

Parte B: Lotto 18 + Lotto 20.

Considerato che, chi si vedrà attribuita la Parte A avrà lo scomodo di ricontattare il Comune per la riattivazione della Convenzione, i cui costi notarili saranno a carico di tutti i lottizzanti residui che beneficeranno della rinnovata edificabilità, si ottiene lo stesso valore di ripartizione tra la Parte A e la Parte B.

Nella Bozza di Relazione Tecnica di Ufficio, la scrivente C.T.U. relazionava: *"data la situazione attuale, essendo la Convenzione riattivabile solo se le particelle da destinarsi a strade/parcheggi e verde pubblico siano libere da ipoteche, ed essendo il Sig. [redacted] esecutato, si consiglia di attribuire alla Sig.ra [redacted] la Parte A. Solo ai fini di una tempestività nella riattivazione della Convenzione si consiglia la seguente assegnazione, sottolineando che le due porzioni, Parte A e Parte B sono tra loro economicamente equivalenti:*

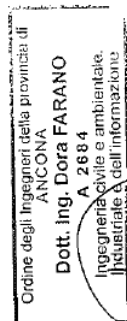
Proprietario A (Parte A) = Sig. [redacted]

Proprietario B (Parte B) = Sig. [redacted]

Nella presente Relazione Tecnica di Ufficio finale, depositata, la scrivente C.T.U. rettifica e consiglia l'assegnazione delle porzioni di terreno alla Parte A e alla Parte B secondo il sorteggio, poiché nulla è certo sulla tempestività di riattivazione, se affidata a una Parte rispetto all'Altra.

CONSIDERAZIONI:

- a. La particella 1449 non è stata considerata ai fini del progetto di divisione poiché non sono note le spese richieste nell'art. 5 dell'atto notarile che regola la Convenzione per la cessione della particella 1449;
- b. Nella Bozza di Relazione Tecnica di Ufficio la scrivente C.T.U. scriveva: *"Considerando che la sig.ra [redacted] non è l'esecutata, nell'assegnazione della divisione potrebbe essere assegnata a quest'ultima la Parte A, ovvero la*



porzione comprendente i due lotti di terreno con le particelle a destinazione agricola al fine di riattivare celermente la Convenzione con il Comune di Loreto”.

Nella Relazione Tecnica di Ufficio finale depositata, la scrivente C.T.U. rettifica e consiglia l'assegnazione delle porzioni del progetto divisionale per sorteggio, poiché nulla è certo sulla tempestività di riattivazione della Convenzione, se affidata a una Parte rispetto all'Altra.

Gli Istituti di Credito potrebbero infatti decidere di togliere le ipoteche sulle particelle da cedere al Comune e ripristinare le condizioni necessarie per la riattivazione della Convenzione.

- c. Si fa osservare come nell'ipotesi di riattivazione della Convenzione, nella situazione futura, si determinerà uno squilibrio tra la Parte A e la Parte B nei seguenti termini:

PROGETTO DIVISIONALE FUTURO			
PARTE A		PARTE B	
Terreno	Valore	Terreno	Valore
Lotto 17	€ 162.000,00	Lotto 18	€ 218.000,00
Lotto 19	€ 158.000,00	Lotto 20	€ 152.000,00
€ 320.000,00		€ 370.000,00	

Sarà pertanto necessario che venga considerata questa differenza di 50.000 € da attribuire a chi si è aggiudicato la Parte A, nella successiva ripartizione del valore del lotto 1449, come previsto da Convenzione, detratte le spese di cui il sig. [REDACTED] e [REDACTED] sono debitori.

5. Risposta ai quesiti e Conclusioni in Bozza

Poiché ogni singolo passaggio è stato già ampiamente trattato nei paragrafi soprariportati della presente Relazione Tecnica d'Ufficio, si riportano di seguito in sintesi le risposte al quesito posto dall'Ill.mo Giudice.

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2684
Ingegnere civile e ambientale
Indirizzo dell'informazione

"Proceda il C.T.U. alla stima nonché alla divisibilità degli immobili oggetto di causa.

I quattro lotti di terreno, attualmente non edificabili, poiché scaduta la Convenzione legata al Piano di Lottizzazione PL10 su di essi vigente, hanno il seguente valore economico.

La stima dei terreni viene fatta per la proprietà congiunta [REDACTED] [REDACTED] ovvero per l'intera proprietà 1/1.

Valore Attuale dei Lotti NON edificabili	
MAPPAL 1487 - LOTTO 17	€ 32.000,00
MAPPAL 1530 - LOTTO 18	€ 44.000,00
MAPPAL 1480 - LOTTO 19	€ 32.000,00
MAPPAL 1486 - LOTTO 20	€ 30.000,00
€ 138.000,00	

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2684
Ingegnere civile e ambientale.
Indirizzo e-mail: dora.farano@ingegneri.ancona.it

Il progetto di divisibilità proposto per la situazione attuale è il seguente, qualora non fosse possibile inglobare nell'esecuzione altre particelle di terreno:

PROGETTO DIVISIONALE ATTUALE			
PARTE A		PARTE B	
Terreno	Valore	Terreno	Valore
Lotto 17	€ 32.000,00	Lotto 18	€ 44.000,00
Lotto 19	€ 32.000,00	Lotto 20	€ 30.000,00
Conguaglio: avere	€ 5.000,00	Conguaglio: dare	-€ 5.000,00
€ 69.000,00		€ 69.000,00	

Il proprietario A riceverà il Lotto 17, il Lotto 19 e 5.000 € dal proprietario B.

Il proprietario B riceverà il Lotto 18, il Lotto 20 e dovrà versare 5.000 € al proprietario A.

Qualora fosse possibile, ipotesi auspicabile, considerare nel progetto di divisione attuale anche i mappali da destinarsi al Comune, della superficie complessiva di 5.151 mq, necessari alla riattivazione della Convenzione, purché liberi da ipoteche, si otterrebbe il seguente progetto di divisione della situazione

attuale:

PROGETTO DIVISIONALE ATTUALE			
PARTE A		PARTE B	
Terreno	Valore	Terreno	Valore
Lotto 17	€ 32.000,00	Lotto 18	€ 44.000,00
Lotto 19	€ 32.000,00	Lotto 20	€ 30.000,00
Terreni agricoli da Convenzione: mappali 782, 1213, 1482, 1483, 1484, 1531	€ 10.700,00	-	
Scomodo Riattivazione Convenzione (non sono compresi i costi notarili)	-€ 700,00	-	
€ 74.000,00		€ 74.000,00	

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2684
Ingegneria civile e ambientale,
Industriale e dell'informazione

In sintesi:

Il Proprietario A:

- si aggiudica il Lotto 17 del valore attuale di 32.000 €,
- si aggiudica il Lotto 19 del valore attuale di 32.000 €,
- si aggiudica i seguenti mappali a destinazione agricola, n°782, n°1213, n°1482, n° 1483, n° 1484 e n° 1531, attualmente intestati ai sigg.ri [REDACTED]

al fine di riattivare la Convenzione con il Comune.

Il Proprietario B:

- si aggiudica il Lotto 18 del valore attuale di 44.000 €,
- si aggiudica il Lotto 20 del valore attuale di 30.000 €,

I Proprietari A e B avranno ciascuno un valore attuale di terreni pari ad Euro 74.000.

Proceda inoltre il C.T.U. alla stima dei terreni oggetto di divisione anche in ipotesi di rinnovazione e attuazione della lottizzazione attualmente scaduta. "

Si riporta di seguito la tabella con i valori dei terreni nell'ipotesi di futura riattivazione della Convenzione e quindi di edificabilità.

Valore Futuro dei Lotti Edificabili	
MAPPALE 1487 - LOTTO 17	€ 162.000,00
MAPPALE 1530 - LOTTO 18	€ 218.000,00
MAPPALE 1480 - LOTTO 19	€ 158.000,00
MAPPALE 1486 - LOTTO 20	€ 152.000,00
€ 690.000,00	

Il valore della stima è profondamente influenzato dall'attuabilità o meno della Convenzione con il Comune.

Si osservi come, nel caso di Convenzione attiva, ipotesi futura, il valore dei terreni venga quintuplicato rispetto al valore attuale, ossia ciascun lotto di terreno, con la Convenzione attiva, e quindi con il requisito di ripristinata edificabilità, varrà ben 5 volte di più.

Senza la Convenzione attiva i terreni risultano non edificabili.

Il progetto di divisibilità proposto per la situazione futura è il seguente:

PROGETTO DIVISIONALE FUTURO			
PARTE A		PARTE B	
Terreno	Valore	Terreno	Valore
Lotto 17	€ 162.000,00	Lotto 18	€ 218.000,00
Lotto 19	€ 158.000,00	Lotto 20	€ 152.000,00
€ 320.000,00		€ 370.000,00	

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2884
Ingegnere civile e ambientale,
Iscrittura A. dell'informazione

Il progetto divisionale futuro comprende naturalmente gli stessi lotti della ripartizione attuale, ma la differenza economica tra le due ripartizioni, in futuro con la condizione di edificabilità riattivata, se verrà riattivata, sarà di 50.000 €.

Di questa differenza dovrà tenersi conto nella ripartizione degli utili della particella 1449 che verrà assegnata, edificabile, ai sigg.ri [REDACTED], a Convenzione riattivata, saldate la spese di cui il sig. [REDACTED] e la sig. [REDACTED] (altra lottizzante) sono debitori.

6. Risposta alle controdeduzioni dei C.C.T.T.P.P.

Si risponde alle controdeduzioni pervenute dai CCTTPP in ordine di arrivo.

6.1 Risposte alle osservazioni del C.T.P. di Parte Convenuta

Il C.T.P. sostiene:

OSSERVAZIONI: Condividendo nella sostanza la risposta al quesito e le conclusioni prodotte dalla CTU Ing. Dora Farano, mi permetto di osservare che mentre nell'ipotesi di rinnovo della Convenzione i lotti sarebbero immediatamente e sicuramente edificabili, in caso contrario l'incertezza dovuta alla necessità di formulare una nuova Convenzione con il Comune (con spese tecniche e notarili da sostenere che probabilmente sarebbero maggiori delle € 700,0 ipotizzate dal CTU ma si aggirerebbero intorno ai 3.000 €+IVA di LEGGE suddivise in circa 1.500 €+IVA di spese notarili e €1.500+IVA di spese tecniche) potrebbero far desistere acquirenti interessati alla zona ma non certi della potenzialità edificatoria e dei tempi che necessitano affinché tale potenzialità diventi effettiva.

PROGETTO DIVISIONALE ATTUALE			
PARTE A		PARTE B	
Terreno	Valore	Terreno	
Lotto 17	€ 32 000	Lotto 18	€ 44 000
Lotto 19	€ 32 000	Lotto 20	€ 30 000
Terreni agricoli da Convenzione: mappali 782,1213,1482,148 3,1484,1531	€ 10 700		
Scomodo Riattivazione Convenzione senza costi notarili	-€ 1 500.00		
	€ 73 200		€ 74 000

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2684
Ingegnere civile e ambientale,
Industriale e dell'informazione

Risponde il C.T.U.:

L'osservazione del C.T.P. non può essere accolta poiché infondata e non dimostrata. Nel rinnovo della Convenzione, l'unica spesa che verrà sostenuta sarà la spesa notarile, debitamente scomputata dal C.T.U..

Il C.T.P. computa 1.500 euro di spese tecniche senza spiegare a cosa serviranno.

Non si comprende a quali spese tecniche faccia riferimento il consulente di Parte.

Il Piano di Lottizzazione è completo, curato nel dettaglio, e non necessita di alcuna integrazione tecnica.

Nel riconvenzionamento l'unica spesa che verrà sostenuta sarà quella del notaio, già considerata dalla scrivente C.T.U..

Le 700 euro computate dalla scrivente C.T.U., riconfermate, sono state considerate con il solo fine di tenere conto dello scomodo della parte aggiudicataria per il tempo necessario per contattare il Comune e aggiornarlo sull'esito degli eventi, (non essendo una Parte in causa nel presente giudizio), del tempo necessario per recarsi dal notaio e sottoscrivere nuovamente l'atto, e di tutte quelle operazioni (non onerose) che comporteranno un impegno di tempo per la riattivazione della Convenzione.

Se il cliente vorrà farsi assistere da un tecnico di sua fiducia sarà una scelta propria, non necessaria, i cui costi non potranno certo ricadere sulla controparte.

Nel progetto divisionale proposto dal C.T.U. alcuna modifica tecnica è stata apportata alla capacità edificatoria dei lotti. Il Piano di Lottizzazione resta invariato.

Diretta conseguenza è che non verranno sostenute spese tecniche per il riconvenzionamento.

Qualora il Comune richiedesse modifiche al Piano di Lottizzazione, ipotesi assai remota perché il PL10 è vigente ed è stato approvato, le spese tecniche dovranno essere sostenute da ambo le Parti.

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2684
Ingegnere civile e ambientale
Istruttorie e dell'informazione

Sostiene il C.T.P.:

Oververo il Proprietario A oltre al Lotto 17, al Lotto 19 ed all'assegnazione di tutte le particelle da destinare al Comune, secondo art. 2 della Convenzione, dovrà ricevere dal Proprietario B la somma di € 400, valore in realtà sottostimato considerando che i terreni agricoli da Convenzione: mappali 782, 1213, 1482, 1483, 1484, 1531 serviranno solo per riattivare la Convenzione, fatto del quale beneficerà anche la Parte B. Si sottolinea infatti come sia per tutte le parti convenute conveniente la divisione dei lotti e la riattivazione della Convenzione che porterebbe ad un incremento del valore dei terreni (secondo la stima del CTU) da € 138.000 ad € 690.000 a ben vedere il valore verrebbe quintuplicato.

Risponde il C.T.U.:

Poiché alcuna spesa tecnica è necessaria per il riconvenzionamento, essendo il Piano di Lottizzazione completo e approvato in ogni dettaglio, la somma economica integrativa richiesta dal C.T.P. non può essere accolta.

Il C.T.P. non specifica infatti quali operazioni tecniche saranno necessarie per giustificare l'onorario richiesto di 1.500 euro.

6.2 Risposte alle osservazioni del C.T.P. di Parte Attrice

Il C.T.P. sostiene:

OSSERVAZIONE: In merito alla L.R. 34/92 si rileva altresì un'anomalia, non risulterebbe infatti vincolante la presenza di gravami prima della stipula di una Convenzione con Piano di Lottizzazione. Nella precedente Convenzione i terreni di cui trattasi non erano stati ceduti al momento della stipula, né pertanto cancellati i gravami, pur essendone stata ovviamente pattuita la relativa obbligazione, con fissazione di un termine. Si ritiene pertanto possibile la riattivazione della Convenzione anche in assenza di prelieve restrizioni ipotecarie da parte degli Istituti di Credito sulle particelle da cedere al Comune.

Risponde il C.T.U.:

Prima della stipula della Convenzione, non risultano noti alla scrivente C.T.U. gravami sulle particelle da cedere al Comune.

Secondo quanto comunicato dall'Assessore all'Urbanistica e dai Responsabili dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Loreto, non è possibile alcuna riattivazione della Convenzione fino a che resteranno in vigore le restrizioni ipotecarie sulle particelle da destinarsi all'Ente per la realizzazione di strade, parcheggi e verde pubblico.

Sostiene il C.T.P.:

Il sottoscritto CTP Ing. Marina Ruggiero ritiene che il CTU abbia espletato correttamente il mandato affidatogli, si ritiene la valutazione dei beni in entrambe le ipotesi congrua. Si ritiene altresì necessario un approfondimento relativo le condizioni per il rinnovo, in quanto secondo quanto previsto all'art. 33 della L.R. 34/92 la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione deve avvenire entro i termini stabiliti, gli stessi termini si ritiene debbano essere contenuti nella nuova Convenzione e solo a seguito gli Istituti di credito, preso atto dei vincoli imposti dalla Convenzione, potranno procedere a deliberare la cancellazione delle ipoteche sui terreni da cedere al Comune di Loreto.

Risponde il C.T.U.:

la scrivente ha interpellato direttamente il Comune al fine di conoscere esattamente le richieste imposte dall'Ente per il rinnovo della Convenzione, che si sintetizzano nella richiesta di cancellazione delle ipoteche sui fondi da acquisire.

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2884
Ingegnere civile e ambientale,
Istruttore e dell'informazione

Si rimanda all'Allegato n°6 e al verbale n°2 dell'Allegato n°2 per ulteriori dettagli.

7. Risposta ai quesiti e Conclusioni Finali

Si confermano nella totalità, tanto nella stima economica quanto nel progetto divisionale, le risposte ai quesiti e le conclusioni della Bozza riportate nel paragrafo n°5 della presente Relazione Tecnica di Ufficio, che vengono integralmente ritrascritte, solo per comodità di lettura.

“Proceda il C.T.U. alla stima nonché alla divisibilità degli immobili oggetto di causa.

I quattro lotti di terreno, attualmente non edificabili, poiché scaduta la Convenzione legata al Piano di Lottizzazione PL10 su di essi vigente, hanno il seguente valore economico. La stima dei terreni viene fatta per la proprietà congiunta [REDACTED] - [REDACTED], ovvero per l'intera proprietà 1/1.

Valore Attuale dei Lotti NON edificabili	
MAPPALE 1487 - LOTTO 17	€ 32.000,00
MAPPALE 1530 - LOTTO 18	€ 44.000,00
MAPPALE 1480 - LOTTO 19	€ 32.000,00
MAPPALE 1486 - LOTTO 20	€ 30.000,00
€ 138.000,00	

Il progetto di divisibilità proposto per la situazione attuale è il seguente, qualora non fosse possibile inglobare nell'esecuzione altre particelle di terreno:

PROGETTO DIVISIONALE ATTUALE			
PARTE A		PARTE B	
Terreno	Valore	Terreno	Valore
Lotto 17	€ 32.000,00	Lotto 18	€ 44.000,00
Lotto 19	€ 32.000,00	Lotto 20	€ 30.000,00
Conguaglio: avere	€ 5.000,00	Conguaglio: dare	-€ 5.000,00
€ 69.000,00		€ 69.000,00	

Il proprietario A riceverà il Lotto 17, il Lotto 19 e 5.000 € dal proprietario B.

Il proprietario B riceverà il Lotto 18, il Lotto 20 e dovrà versare 5.000 € al proprietario A.

Qualora fosse possibile, ipotesi auspicabile, considerare nel progetto di

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
A 2884
Dott. Ing. Dora FARANO
Ingegnere civile e ambientale
Iscrittura al n. 123456 del 12/12/2018

divisione attuale anche i mappali da destinarsi al Comune, della superficie complessiva di 5.151 mq, necessari alla riattivazione della Convenzione, purché liberi da ipoteche, si otterrebbe il seguente progetto di divisione della situazione attuale:

PROGETTO DIVISIONALE ATTUALE			
PARTE A		PARTE B	
Terreno	Valore	Terreno	Valore
Lotto 17	€ 32.000,00	Lotto 18	€ 44.000,00
Lotto 19	€ 32.000,00	Lotto 20	€ 30.000,00
Terreni agricoli da Convenzione: mappali 782, 1213, 1482, 1483, 1484, 1531	€ 10.700,00	-	-
Scomodo Riattivazione Convenzione (non sono compresi i costi notarili)	-€ 700,00	-	-
€ 74.000,00		€ 74.000,00	

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
A. 2684
Dott. Ing. Dora FARANO
Ingegnere civile e ambientale
Iscritto all'Albo degli Ingegneri

In sintesi:

Il Proprietario A:

- si aggiudica il Lotto 17 del valore attuale di 32.000 €,
- si aggiudica il Lotto 19 del valore attuale di 32.000 €,
- si aggiudica i seguenti mappali a destinazione agricola, n°782, n°1213, n° 1482, n° 1483, n° 1484 e n° 1531, attualmente intestati ai sigg. [REDACTED]

al fine di riattivare la Convenzione con il Comune.

Il Proprietario B:

- si aggiudica il Lotto 18 del valore attuale di 44.000 €,
- si aggiudica il Lotto 20 del valore attuale di 30.000 €,

I Proprietari A e B avranno ciascuno un valore attuale di terreni pari ad Euro 74.000.

Proceda inoltre il C.T.U. alla stima dei terreni oggetto di divisione anche in ipotesi di rinnovazione e attuazione della lottizzazione attualmente scaduta. "

Si riporta di seguito la tabella con i valori dei terreni nell'ipotesi di futura riattivazione della Convenzione e quindi di edificabilità.

Valore Futuro dei Lotti Edificabili	
MAPPALE 1487 - LOTTO 17	€ 162.000,00
MAPPALE 1530 - LOTTO 18	€ 218.000,00
MAPPALE 1480 - LOTTO 19	€ 158.000,00
MAPPALE 1486 - LOTTO 20	€ 152.000,00
	€ 690.000,00

Il valore della stima è profondamente influenzato dall'attuabilità o meno della Convenzione con il Comune.

Si osservi come, nel caso di Convenzione attiva, ipotesi futura, il valore dei terreni venga quintuplicato rispetto al valore attuale, ossia ciascun lotto di terreno, con la Convenzione attiva, e quindi con il requisito di ripristinata edificabilità, varrà ben cinque volte di più.

Senza la Convenzione attiva i terreni risultano non edificabili.

Il progetto di divisibilità proposto per la situazione futura è il seguente:

PROGETTO DIVISIONALE FUTURO			
PARTE A		PARTE B	
Terreno	Valore	Terreno	Valore
Lotto 17	€ 162.000,00	Lotto 18	€ 218.000,00
Lotto 19	€ 158.000,00	Lotto 20	€ 152.000,00
	€ 320.000,00		€ 370.000,00



Il progetto divisionale futuro comprende naturalmente gli stessi lotti della ripartizione attuale, ma la differenza economica tra le due ripartizioni, in futuro con la condizione di edificabilità riattivata, se verrà riattivata, sarà di 50.000 €.

Di questa differenza dovrà tenersi conto nella ripartizione degli utili della particella 1449 che verrà assegnata, edificabile, ai sigg.ri [redacted], a Convenzione riattivata, saldate la spese di cui il sig [redacted] e la sig [redacted] (altra lottizzante) sono debitori.

La scrivente, dopo aver visionato dettagliatamente lo stato dei luoghi, analizzato i documenti di causa, la documentazione presente agli Atti sia del presente

contenzioso civile RG n° 5214/2016 che dell'Esecuzione Immobiliare n°155/2012, analizzata tutta la documentazione estratta presso gli Uffici Pubblici, e dopo aver risposto puntualmente a ciascun quesito posto dall'Ill.mo Giudice e alle osservazioni di ambo le Parti, può definire concluso il mandato che le è stato affidato.

Ancona, 27 luglio 2018

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Dora Farano

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A 2684
Ingegneria civile e ambientale,
Industriale e dell'informazione