

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Civile

Giudice Istruttore
Dott.ssa Fernanda Pasca

PARTE ATTRICE:

quale mandataria

di
(Avv.ti .)
(C.T.P. :)

PARTI CONVENUTE:

(Avv.ti
(C.T.P. I

(Avv. .)

(Avv. .)

R.G. 5214/2016

GIGA
SOCIETÀ DI INGEGNERIA S.R.L.S.
ING. DORA FARANO

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

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:** Verbali operazioni peritali
- Allegato 3:** Rilievo fotografico
- Allegato 4:** Documentazione Catastale
- Allegato 5:** Documentazione Ipcatastale
- Allegato 6:** Documentazione Urbanistica
- Allegato 7:** Memorie di Parte
- Allegato 8:** Osservazioni dei CC.TT.PP.

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A 2604
Ingegneria civile e ambientale,
Industriale e dell'informazione

Sezione Civile

Giudice Istruttore: Dott.ssa Fernanda Pasca

ASTE
GIUDIZIARIE® * * *

R.G. 5214/2016

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. INCARICO

A seguito della nomina della Preg.ma Giudice Dott.ssa Fernanda Pasca, la scrivente Ing. Dora Farano, con studio in _____

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. DORA FARANO
A. 2684
Impegno civile amministrato illustrato e dall'incarico

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 _____ 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 _____

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

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

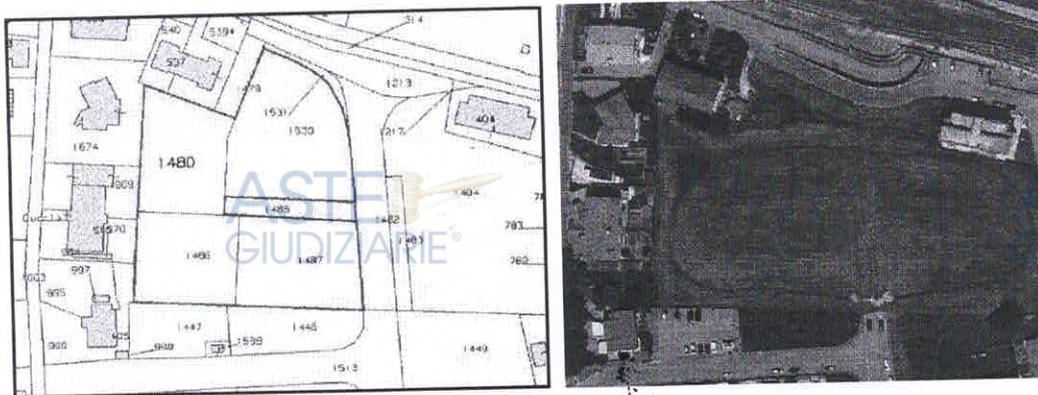
1.3 Descrizione dei luoghi al momento del sopralluogo

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, esegutati 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 esegutati, 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
 Impugnativa civile e ambientale
 Istanza di accertamento 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

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

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

2. CONVENZIONE PL10 CON IL COMUNE DI LORETO

Come emerge dagli atti, in data 03/06/2004 è stato stipulato con atto notarile dinanzi al Notaio _____ - 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.

In data 3 giugno 2004 i sigg.ri : _____ ed _____ sottoscrivevano un "Progetto di un piano di lottizzazione PL10 del terreno edificabile destinato a zona residenziale di espansione C2 in località Via Pergolesi - proprietà _____

_____ - che prevedeva la cessione al Comune di Loreto, entro il termine di dieci anni dalla stipula, di alcune aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, **libere da formalità pregiudizievoli**, nello specifico, per quanto di competenza dei sigg.ri _____ e _____

- Verde pubblico: 3.387 m², Foglio 3 particella 1484,
- Parcheggi pubblici: 219 m², Foglio 3 particella 1483,
- Strade pubbliche: 1.545 m², Foglio 3 particella 782 (85 m²), particella 1482 (896 m²), particella 1531 (98 m²), particella 1213 (466 m²),

per una superficie complessiva di 5.151 m² e la ricomposizione fondiaria, tra le parti lottizzanti, mediante trasferimento, a favore dei sigg.ri : _____ (una volta saldate le spese da parte del : _____, 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 1/2, ovvero quella di competenza del sig. _____ 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 _____, 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 _____
- 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. _____, 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.ri I
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 (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. è comproprietario con la sig.ra 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. 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.

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2884
Ingegneria Civile e Ambientale
Iscritta al Tribunale dell'Informatica

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 _____, del Responsabile IV Settore dell'Ufficio Tecnico _____ e dell'Istruttore Tecnico _____, 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 _____ 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.

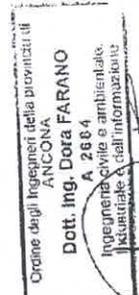
Durante il sopralluogo effettuato presso gli uffici del Comune e alla richiesta mezzo pec formulata dalla scrivente C.T.U. su quali fossero le condizioni per la riattivazione della Convenzione ormai scaduta, così risponde il Comune di Loreto:

punto 2): La Convenzione di Lottizzazione è possibile riattivarla se ricorrono le condizioni previste dalla Legge Regionale n.34/1992 e s.m., 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



aree scovre 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, decorso 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

Circolo degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dot. Ing. Dora FARANO
A. 2884
Ingegneria 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:

Circolo degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2884
Ingegnere Civile e Ambientale
Iscritto all'Albo Ingegnere
Indirizzo: [illegibile]

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 €
		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	3	466,00	2,17 €	2,41 €
		Arboreo				
3	1214	Seminativo	1	1.130,00	7,29 €	7,00 €
3	1215	Seminativo	3	983,00	4,57 €	5,08 €
		Arboreo				
3	1216	Seminativo	3	659,00	3,06 €	3,40 €
		Arboreo				
3	1449	Seminativo	2	1.050,00	5,97 €	6,24 €
		Arboreo				
3	1479	Seminativo	3	247,00	1,15 €	1,28 €
		Arboreo				
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 €
		Arboreo	3	96,00	0,45 €	0,50 €

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
 Dott. Ing. Dora FARANO
 A. 2684
 Ingegneria Civile e Ambientale
 Industrie e dell'Informazione

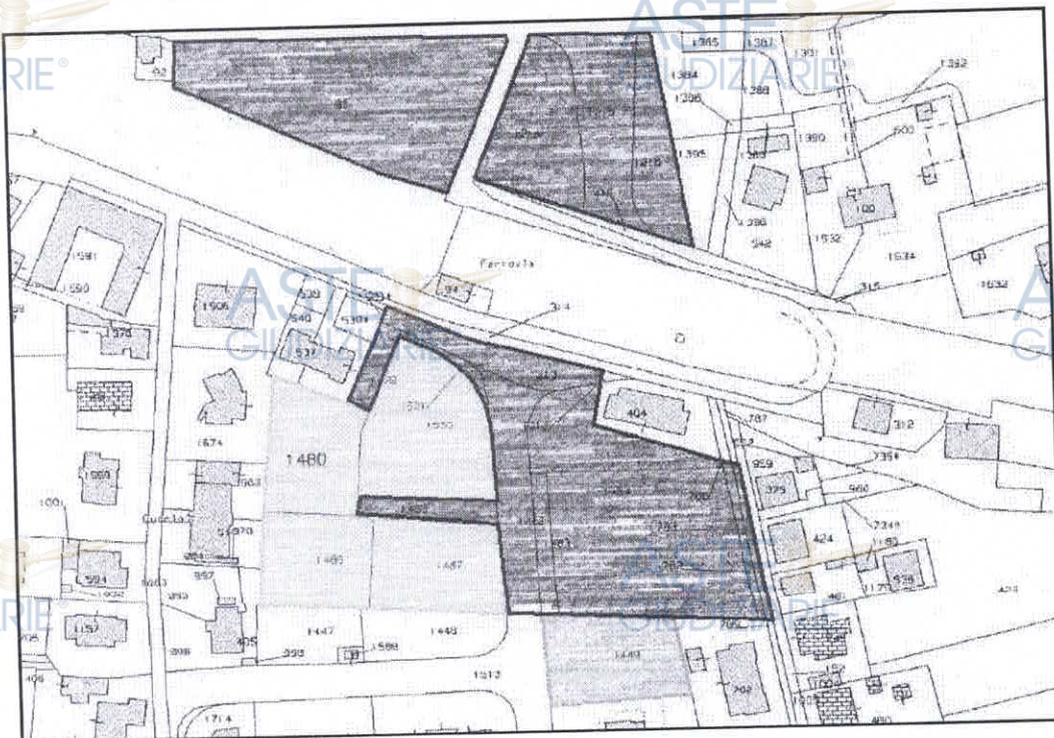
3	1483	Seminativo	1	200,00	1,29 €	1,24 €
		Seminativo Arboreo	3	19,00	0,09 €	0,10 €
3	1484	Seminativo	1	3.387,00	21,87 €	20,99 €
3	1485	Seminativo	1	200,00	1,29 €	1,24 €
		Seminativo Arboreo	3	48,00	0,22 €	0,25 €
3	1486	Seminativo	1	900,00	5,81 €	5,58 €
		Seminativo Arboreo	3	84,00	0,39 €	0,43 €
3	1487	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

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
 Dott. Ing. Dora FARANO
 A. 2894
 Ingegneria civile e ambientale, industriale e dell'informazione

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".

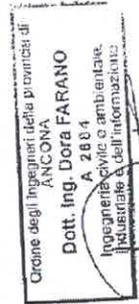


Corrispondenza catastale e urbanistica

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 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.

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

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 1486 - LOTTO n°19			
n°	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti o oneri reali
1			Proprietà per 1/2
2			Usufrutto per 1/2 in regime separazione beni
3			Nuda proprietà per 1/2

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

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

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

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

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

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

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
 Dott. Ing. Dora FARANO
 A. 2684
 Ingegneria civile e ambientale
 iscritta al n. 1000 dell'Albo Ingegneri

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

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.

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

N° repertorio: 78516 del 03/06/2004

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

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

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
A. 2894
Dott. Ing. Dora FARANO
Ingegneria civile e ambientale.
Iscritta all'Albo Ingegnere A dall'1/1/2004

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

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, pluri-parametrici).

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

Ordine degli Ingegnieri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. Dora FARANO
A. 2884
Ingegnere civile e ambientale
particolare dell'informatica

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 _____ 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 <small>volanzetta Serteri-Fasani-Frontali</small>	1.191 mq	1.200 mc		3
18 <small>volanzetta Serteri-Fasani-Frontali</small>	1.893 mq	1.517 mc		5
19 <small>volanzetta Serteri-Fasani-Frontali</small>	1.136 mq	1200 mc		3
20 <small>volanzetta Serteri-Fasani-Frontali</small>	1.046 mq	1.200 mc		3

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

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

$$V = Vf \times K$$

dove Vf 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

