

Oggetto: incarico di "frazionamento delle particelle c.d. escluse dalla convenzione e dunque cedibili in sede esecutiva al fine di consentire la corretta individuazione e la futura vendita" relative all'Esecuzione Immobiliare n. 86/2021 [REDACTED]

Il sottoscritto Geom. Maurizio Paciarotti, con studio in Jesi Via Jugoslavia n. 13/bis, in risposta al quesito posto dal Giudice Maria Letizia Mantovani, espone di seguito le operazioni svolte.

Incarico

Il sottoscritto ha provveduto al frazionamento delle particelle 326, 334, 336, 337.

Descrizione dell'area

L'area in oggetto vede la presenza di un fabbricato in corso di costruzione, completato per quanto riguarda le opere in cemento armato, posto nel lotto a confine con i signori [REDACTED]. La parte verso sud confina con una serie di edifici, fra cui una scuola materna. L'accesso alla lottizzazione avviene da una strada comunale asfaltata, che conduce in direzione Montesicuro. La parte nord confina con terreni agricoli.

Svolgimento delle operazioni

Il sottoscritto ha provveduto a contattare l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona ed è stato indirizzato a confrontarsi con l'ing. [REDACTED]. I contatti avvenuti fra me e l'ing. [REDACTED], hanno portato a ridefinire le superfici del lotto 2 (Elab. 02 – Variante – Zonizzazione) e dell'area destinata a parcheggio. Questo perché le precedenti particelle catastali non rispondevano al criterio del rispetto dei parametri edilizi assegnati. Ovvero, le particelle 336 e 334 erano comprese in parte nell'area edificabile e rispettivamente in parte nell'area destinata a verde pubblico e nell'area destinata a parcheggio. Le nuove particelle derivanti sono rispettivamente destinate a:

edificazione per le particelle 400 (ex part. 336) e 402 (ex part. 334);

area a verde per la particella 401 (ex part. 336)

area a parcheggio per la particella 403 (ex part. 334).

Sono state create inoltre altre nuove particelle, per il frazionamento della part. 337, in quanto l'area a verde, già frazionata, non corrispondeva alla superficie di progetto.

Quindi il frazionamento delle part. 337 ha portato alla creazione delle particelle 398 (mq 1709) e 399 (mq 22).

La prima rimane un'area senza definizione urbanistica, com'era in precedenza; la particella 399 invece ridefinisce la superficie destinata a verde pubblico, rispettando la superficie del progetto di lottizzazione. Infatti l'unione della part. 399 (mq 22) alla particella 401 (mq 358) porta ad una superficie totale di mq 380.

In sostanza ora le superfici non cedibili, già di proprietà ██████████ sono esattamente individuabili e così anche le superfici a parcheggio e verde pubblico, nello specifico:

- la part. 403 (ex 334 parte) destinata a parcheggio di mq 170;
- le part. 399 e 401 (ex part. 337 parte) destinate a verde pubblico per una superficie complessiva pari a $mq\ 22 + 358 = mq\ 380$;
- le part. 338, 342, 335, 339, 343 e 340 formanti la strada pubblica di lottizzazione.

Queste dovranno entrare a far parte della proprietà del Comune di Ancona.

Le particelle **341** (mq 819), **400** (mq 535) e **402** (mq 207) formano il **lotto 2** e in quanto proprietà ██████████ sono destinate alla vendita da parte del procedente nella E.I. in oggetto. Superficie complessiva Lotto 2 = mq 1561.

La stima del lotto 2 destinata alla vendita rimane quella già in atti, in quanto il lotto è rimasto nella medesima quantificazione edificatoria già attribuita in sede di Piano di Lottizzazione. Il frazionamento ha solo perfezionato i confini delle particelle da porre in asta.

Si indicano i confini delle particelle formanti il lotto 2:

part. 403 (destinata a parcheggio);

part. 338, 342 e 335 da destinarsi a strada pubblica;

part. 330, part. 81 (scuola), part. 401 (da destinare a verde pubblico), part. 401
(da destinare a verde pubblico), part. 398 (verde generico).

Elenco delle particelle derivate dal frazionamento:

- 1) part. 341 qual. Vigneto classe 1 sup. 0819 R.D. € 9,73 R.A. € 5,08
- 2) part. 398 qual. S.A. classe 2 sup. 1709 R.D. € 8,38 R.A. € 9,27
- 3) part. 399 qual. S.A. classe 2 sup. 0022 R.D. € 0,11 R.A. € 0,12
- 4) part. 400 qual. S.A. classe 2 sup. 0535 R.D. € 2,62 R.A. € 2,90
- 5) part. 401 qual. S.A. classe 2 sup. 0358 R.D. € 1,76 R.A. € 1,94
- 6) part. 402 qual. S.A. classe 2 sup. 0207 R.D. € 1,02 R.A. € 1,12
- 7) part. 403 qual. S.A. classe 2 sup. 0170 R.D. € 0,83 R.A. € 0,92
- 8) part. 404 qual. S.A. classe 2 sup. 0332 R.D. € 1,63 R.A. € 1,80

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Jesi 01/12/2024

Geom. Maurizio Paciarotti

