

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  
ING. DORA FARANO

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

*[Handwritten signature]*

ART.17°)- I "lottizzanti" signori (

chi per essi si

impegnano a presentare o far presentare, per il parere della Commissione Edilizia Comunale e per l'approvazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, il progetto di ogni singola edificanda costruzione o qualsiasi altro lavoro attinente e di realizzare il progetto stesso e le opere attinenti 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 elaborati di lottizzazione e sono tutte a carattere residenziali e/o con esso compatibili. Contemporaneamente alla costruzione 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  
 Ingegneria civile e ambientale.  
 Istante A. 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

ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial# 54efa31f63829224d8221Badf9e536f2

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
	<b>Valore futuro lotto 19:</b>	<b>€ 158.458,00</b>

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

Valore Futuro arrotondato Lotto 19 = 158.000 €

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

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 - 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. 268/4  
 Ingegneria 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 e 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 mappale 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 l da parte

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

avverrà contestualmente al rimborso a favore dei cedenti, da parte dei sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, avverrà contestualmente al rimborso a favore di essi cedenti da parte dei signori \_\_\_\_\_ delle spese sostenute per loro conto relativamente al presente atto, alle garanzie fidejussorie e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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

ADIBABEC S.P.A. NG CA 3 Serie# 54efa31f63829224d62218ad19e53612

• 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..

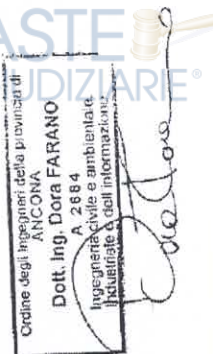
I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- 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.

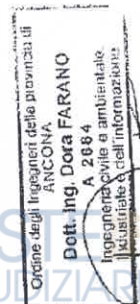
Seppur di fatto trattasi di aree non edificabili, con destinazione catastale di tipo agricolo, va rilevato che su dette superfici è valido il Piano di Lottizzazione denominato PL10, in cui la Convenzione è attualmente scaduta, ma, eliminando le ipoteche sulle aree da cedere al Comune, la suddetta Convenzione 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 Notario 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 Foglio 3, 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

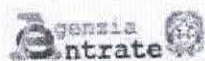
Ordine degli Ingegneri della Provincia di ANCONA  
 Dott. Ing. Dora FARANO  
 A. 2684  
 Ingegnere civile e ambientale,  
 iscritta all'Albo degli Ingegnieri

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, FILOTTRANO, 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	49870,00		
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)	Sup. > 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			
VIVAIO E COLTURE FLOREALI	60030,00			

Considerando il valore di 2,08 €/m<sup>2</sup> 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 Finini-Sertori, 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

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

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

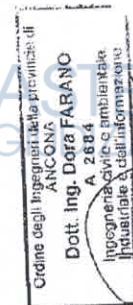
Per un valore complessivo di 690.000,00 Euro

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.

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA  
A. 268/4  
Dott. Ing. Dora FARANO  
Ingegneria civile e ambientale  
iscritta al n. 268/4 dell'Albo Ingegneri della provincia di Ancona

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
					<b>€ 138.000,00</b>

#### 4. Progetto di divisione

Effettuata una accurata stima dei terreni eseguiti 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
<b>€ 138.000,00</b>	

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
<b>€ 690.000,00</b>	

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. 2884  
 Ingegneria civile e ambientale, Idraulica e codici informatici

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 eseguiti.

Qualora non sia possibile considerare nella stima le particelle agricole da destinarsi al Comune per rendere attuativo il Piano di Lottizzazione, poiché non eseguite, 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
<b>€ 69.000,00</b>		<b>€ 69.000,00</b>	

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		
<b>€ 74.000,00</b>		<b>€ 74.000,00</b>	

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

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA  
 Dott. Ing. Dora FARANO  
 A. 2684  
 Ingegnere civile e ambientale  
 iscritta all'Albo Ingegneri A dall'1/1/1982

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. \_\_\_\_\_ esecutato, si consiglia di attribuire alla Sig.ra \_\_\_\_\_ a 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. \_\_\_\_\_*

*Proprietario B (Parte B) = Sig. \_\_\_\_\_*

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 \_\_\_\_\_ non è l'esecutata, nell'assegnazione della divisione potrebbe essere assegnata a quest'ultima la Parte A, ovvero la*

Circolo degli Ingegneri della Provincia di ANCONA  
Dott. Ing. Dora FARANO  
A. 288/4  
Ingegneria civile e ambientale  
Industriale e dell'informazione

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. \_\_\_\_\_ e / \_\_\_\_\_ 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  
 Ingegneria civile e ambientale  
 Idraulica, dell'informazione

ANCONA - P.A. NG.CA.3 - Serial# 54ef1a31f63829224d82216adcf9e53612



"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  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

Città degli Ingegneri della provincia di ANCONA  
 Dott. Ing. Dora FARANO  
 A. 2064  
 Ingegneria civile e ambientale  
 Industriale e dell'informazione

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

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		
<b>€ 74.000,00</b>		<b>€ 74.000,00</b>	

ASTE GIUDIZIARIE  
 Ordine degli Ingegneri della provincia di  
 ANCONA  
 Dott. Ing. Dora FARANO  
 A. 2884  
 Ingegnera civile e ambasciatrice  
 Istituzione 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 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
<b>€ 690.000,00</b>	

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
<b>€ 320.000,00</b>		<b>€ 370.000,00</b>	

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA  
 Dott. Ing. Dora FARANO  
 A. 2884  
 Ingegneria civile e ambientale, iscritta all'Albo Ingegneri A. 2884/1999

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 \_\_\_\_\_ Convenzione riattivata, saldate la spese di cui il sig. \_\_\_\_\_ la sig. / \_\_\_\_\_, 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.

Doc. ADIUBAFEC S.P.A. NG CA. 3 Serie# 54efa31f6382922448221Badf9e53612

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. 2694  
Ingegneria 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. 2884  
Ingegneria civile e ambientale.  
Inferenze e dall'informatica

Sostiene il C.T.P.:

Ovvero 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 preve 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. \_\_\_\_\_ 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.

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA  
 Dott. Ing. Dora FARANG  
 A. 2884  
 Ingegnera civile e ambientale  
 Istituzione: 01/01/2012

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.

ADURABEC S.P.A. NG CA 3. Serie# 54efa31163829224d6218ad9e536f2

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 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
<b>€ 138.000,00</b>	

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
<b>€ 69.000,00</b>		<b>€ 69.000,00</b>	

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

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

Da: ARTURADPEC - S. P. A. - NG CA. 3 Serial# 5461a31f63829224d82218ad19e53612  
 FARANO DORA - Emesso Da:

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		
<b>€ 74.000,00</b>		<b>€ 74.000,00</b>	

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA  
 Dott. Ing. Dora FARANO  
 A. 2884  
 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 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
<b>€ 690.000,00</b>	

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
<b>€ 320.000,00</b>		<b>€ 370.000,00</b>	

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA  
 Dott. Ing. Dora FARANO  
 A 2884  
 Ingegneria civile e ambientale, industriale e 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 \_\_\_\_\_ a Convenzione riattivata, saldate la spese di cui il sig. \_\_\_\_\_ e la sig. \_\_\_\_\_ (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 2884  
Ingegnere civile e ambientale, industriale e dell'informazione