

PROCEDURA DI MEDIAZIONE N. 449/2017

Oggetto della controversia: divisione immobiliare

_____ con sede in
Citerna, _____, in persona del curatore Dott. Emma
Lucaccioni, assistito dall'Avv. Samuel Fedele del foro di Perugia

E

_____, residente in
Citerna (PG), _____ assistita dall'Avv. Mirco Meozzi del foro
di Arezzo

Consulente Tecnico:

Geom. CARLA BONI - studio in Via Martiri della Libertà n. 22 – Città di
Castello (PG)

Iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati del Collegio di Perugia
con il n. 3542



PREMESSA:

La sottoscritta Geom. Carla Boni, in data 21.12.2017, presso la sede dell'Organismo di Mediazione Forense di Perugia, davanti al Mediatore Avv. Michela Alunni ed alle parti Dott. Emma Lucaccioni assistita dall'Avv. Samuel Fedele (in rappresentanza del Fallimento _____) e la _____ assistita dall'Avv. Mirco Meozzi, accettava di svolgere il presente incarico: **“Provveda il Consulente Tecnico a suddividere il terreno sito nel comune di Citerna censito al N.C.T. di detto comune al Foglio 13, part. 149, attualmente di proprietà per la quota 1/3 del Fallimento _____ e per la quota di 2/3 della _____ individuare almeno due ipotesi di divisione da sottoporre alla valutazione delle parti”**.

SVOLGIMENTO INCARICO:

L'oggetto dell'incarico consiste nell'individuare la più probabile ed equa suddivisione del terreno attualmente in comproprietà tra la società in fallimento con sede in Citerna per 1/3 di piena proprietà e la società con sede in Citerna per 2/3 di piena proprietà.

Il terreno di cui trattasi è censito al NCT del comune di Citerna al fg. 13 p.lla 149 di mq. 6990. Nel vigente P.R.G. ricadente in zona di completamento B1 per una superficie di mq. 50 circa ed esattamente la punta in basso compresa tra la particella 289 e la strada vicinale di Montesanto; il resto della superficie pari a mq. 6940 circa è inserita in zona residenziale di espansione BC3, il tutto come meglio esplicito nella integrazione di Perizia Tecnica redatta dal Geom. Luigi Rossi e depositata agli atti presso il Tribunale di Perugia in data 05.05.2011. Le verifiche da me effettuate presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del comune di Citerna hanno di fatto confermato che non sono state apportate variazioni al P.R.G. rispetto alla certificazione urbanistica allegata a tale perizia e che quanto in essa dichiarato corrisponde fedelmente alla potenzialità edilizia attuale. La zona in cui è posto è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 146 del D.Lgs 22/01/2004 n. 41. Confermo inoltre che nel terreno in oggetto non risultano piani attuativi e relative convenzioni, approvati. Si precisa che in caso di approvazione di piani attuativi almeno il 25% della potenzialità edificatoria deve essere destinata a zona P.E.E.P..

Il terreno presenta una forma quasi triangolare, è posto nelle vicinanze dell'edificato centrale di Citerna in declivio nel lato della collina sul versante verso il paese di Monterchi. La posizione è paesaggisticamente ottima ma l'attuale realtà economica e richiesta edilizia della zona, nonché la posizione in pendenza che in qualche punto si fa significativa, rende l'immobile di difficile commerciabilità al momento.

Ho reperito dalle parti due studi di fattibilità di ipotetiche lottizzazioni per l'utilizzo dell'area in esame ed entrambi rappresentano una razionale

ottimizzazione dei luoghi, pertanto le proposte da me elaborate tengono conto dei due schemi di utilizzo.

La particella fg 13 n. 149, confina in un lato con la strada vicinale di Montesanto dalla quale, tra l'altro, ha l'unico effettivo accesso legalmente utilizzabile (anche se in abbandono e da ripristinare). Il lato opposto, oltre a terze persone, confina con le particelle n. 227 e 259 di cui la _____ è comproprietaria per la quota di 1/2. Il terzo lato confina con altri soggetti estranei al procedimento.

Si precisa che per una futura lottizzazione dell'area è necessario il coinvolgimento anche dei proprietari delle particelle 302, 303, 304 che sono contenute nello stesso comparto.

CRITERI ADOTTATI NELL'ELABORAZIONE DELLE PROPOSTE

- Le due porzioni sono state create sulla base del più probabile miglior utilizzo nonché "appetibilità" commerciale;
- Ho tenuto conto del fatto che alla Sig.ra _____ proprietaria della quota di 2/3, venga assegnata la porzione di terreno, contrassegnata con la lettera "B" nelle tre proposte elaborate, posta verso la parte confinante con la sua proprietà così da poter costituire una qualche continuità con la stessa;
- La porzione che rappresenta la quota di 1/3 da assegnare in proprietà alla _____ è rappresentata con la lettera "A" nelle tre proposte elaborate;
- Ho tenuto conto dei due schemi di utilizzo forniti dalle parti, considerati validi, anche se puramente indicativi in quanto non sottoposti all'approvazione da parte degli Uffici Tecnici del comune;
- Tenendo conto dei due schemi di utilizzo ho cercato di creare due porzioni in modo da avere possibilmente dei "lotti interi";

- Mi sono confrontata con l'ufficio Tecnico del comune di Citerna per un parere rispetto l'effettiva fattibilità delle due soluzioni di proposte e delle due probabilmente quella di più probabile realizzazione è risultata quella sulla quale ho elaborato la proposta n. 2 in quanto presenta una viabilità più scorrevole collegando con continuità le due strade di accesso inserite nel P.R.G., di cui una già totalmente realizzata (vedi particella 299), ed una individuata come tracciato possibile, tratteggiata, sulla particella 362;
- La proposta n. 3 tiene conto sempre dello stesso schema di lottizzazione della proposta n. 1 ma si differenzia della stessa in quanto i due ipotetici lotti rappresentati ricadono quasi interamente all'interno della proprietà, ma sono posti vicino ad una sola delle strade di lottizzazione in quanto l'ingresso a detta area dalla strada vicinale non è previsto;
- Attualmente l'accesso alla particella 149 è verso la strada vicinale di Montesanto e posto, all'incirca, nel punto in cui la stessa confina con la particella 362, è visibilmente in stato di abbandono in quanto ricoperto da alcuni arbusti ma chiaramente identificabile. Nel caso in cui la particella 149 non dovesse essere lottizzata, questo è l'unico modo che legalmente ne permette l'accesso in quanto la strada attualmente realizzata è interamente rappresentata dalla particella 299 che non si congiunge con la particella 149 ma con la 303 che è di proprietà di terzi ed al momento non è prevista la sua trasformazione in strada, pertanto non utilizzabile come tale.
- L'altra strada che dovrebbe raccordare la particella 149 con la strada comunale, è rappresentata tratteggiata sulla particella 362 come da realizzare ma probabilmente solamente se a servizio di una urbanizzazione in quanto la colorazione in cui è contraddistinta sul P.R.G. presuppone la non esistenza di una convenzione in essere con il comune per la realizzazione di una strada pubblica.

- A seguito di quanto sopra esposto è necessario puntualizzare che al momento l'accesso alla particella 149 avviene dalla porzione che ho identificato con la lettera "A" e che sino al momento in cui l'area non verrà lottizzata oppure che la _____ non crei un altro accesso per raggiungere la propria porzione, dovrà essere costituita una servitù di passo sul lato che corre lungo la vicinale per permettere l'accesso al terreno identificato con la parte "B" a lei assegnata in quanto il dislivello che esiste tra la sede stradale della vicinale ed il piano di campagna della particella 149 è notevole pertanto è pressoché improbabile creare un accesso diretto dalla vicinale alla porzione "B";
- Tale servitù andrà regolarizzata in maniera da poter permettere ai mezzi meccanici di raggiungere la porzione "B" e contenere al massimo il disagio arrecato alla porzione "A" e andrà individuata in loco in fase di esecuzione del frazionamento con l'apposizione di termini che la delimitino alla presenza delle parti per l'approvazione. Ovviamente puntualizzo ancora che in caso di lottizzazione detta servitù deve decadere in quanto verranno realizzate le strade di accesso come da previsione.
- Le caratteristiche fisiche dovute principalmente alla posizione collinare che nella parte più in basso della porzione "B" assume una notevole pendenza, per equità di utilizzo, non permette una suddivisione matematica esatta corrispondente alle quote di proprietà, per quanto riguarda la superficie assegnata alle due porzioni e comunque il valore attribuito a ciascuna porzione verrà calcolato a corpo partendo dal valore complessivo dell'intera particella suddiviso per la quota di proprietà.
- Nella perizia integrativa depositata del 05/05/2011 il Perito attribuiva un valore totale di € 294.000,00 che attualmente vista la crisi del mercato edilizio-immobiliare globale ed in particolare della realtà dell'abitato di Citerna il valore ha subito un ulteriore

deprezzamento di almeno un 30%, pertanto la quota di 1/3 assegnata alla _____ avrà un valore pari ad € 68.600,00 e quella di competenza alla Sig. _____ pari a 2/3 corrisponde ad € 137.200,00.

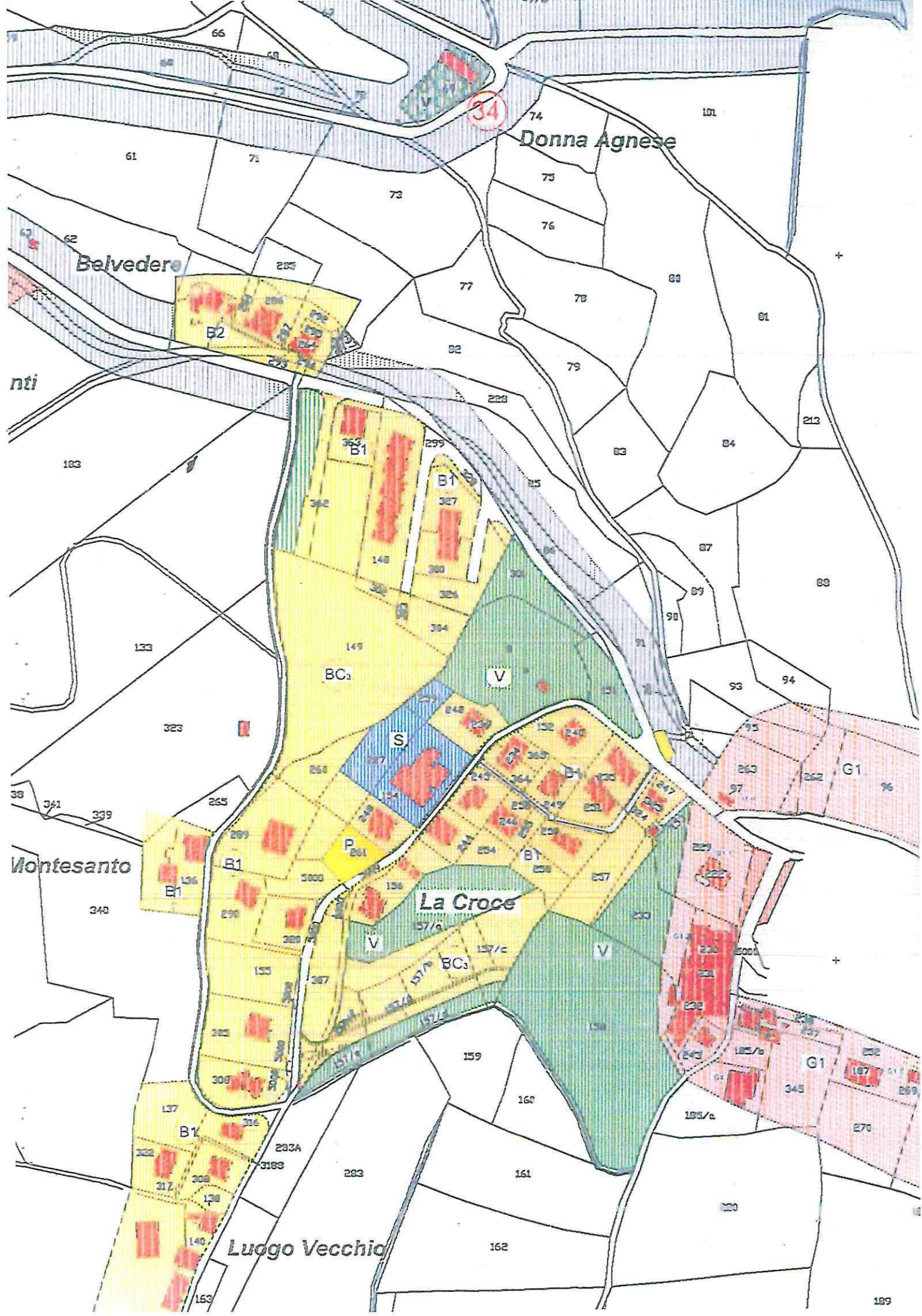
Alla presente sono allegate le tre proposte elaborate precisando che le superfici richiamate del lotto "A" e lotto "B" sono state calcolate sulla carta e potranno subire delle lievi differenze in fase di esecuzione del frazionamento in loco.

Con quanto sopra esposto ritengo di aver assolto il mio incarico.

Città di Castello 12.03.2018

Geom. Carla Boni





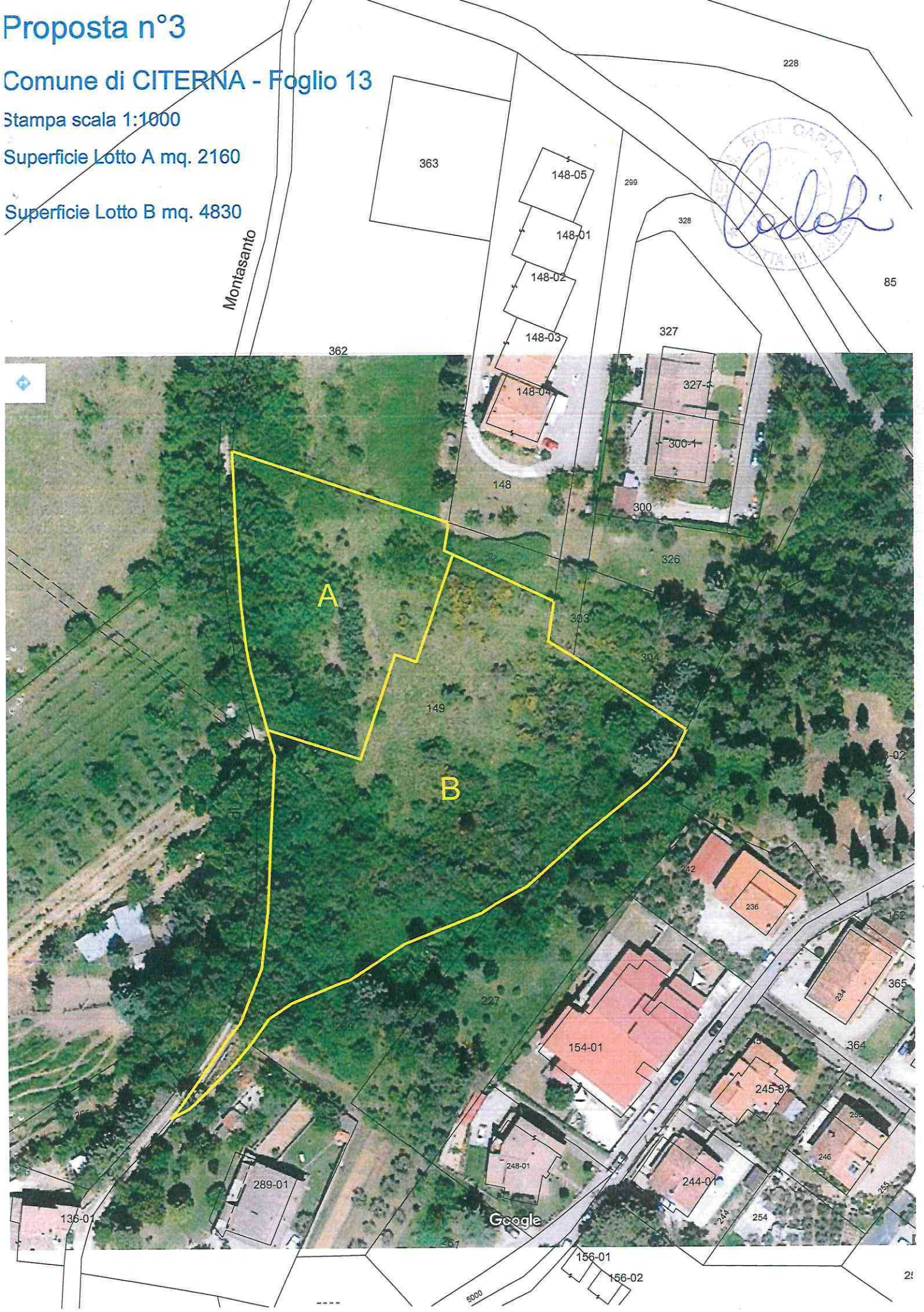
Proposta n°3

Comune di CITERNA - Foglio 13

Stampa scala 1:1000

Superficie Lotto A mq. 2160

Superficie Lotto B mq. 4830



Proposta n°3

Comune di CITERNA - Foglio 13

Stampa scala 1:1000

Superficie Lotto A mq. 2160

Superficie Lotto B mq. 4830

