

Numero di ruolo generale: 566/2023
Giudice: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

OGGETTO PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 106/2019 E.I.

DEBITORI
ESECUTATI

CREDITORE
PROCEDENTE

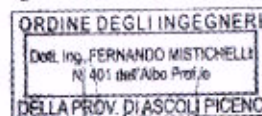
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Acc.
[REDACTED] domiciliata presso il suo studio in San Benedetto del

RELAZIONE [INTEGRATIVA]
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ascoli Piceno, li 09/05/2024

IL CTU

[Dott. Ing. Fernando Mistichelli]



Ruolo Generale: 106/2019 E.I.
Giudice: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

INDICE

1. PREMESSE..... pag. 2
2. DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO RELATIVO AL TERRENO DI CUI AL LOTTO 1 [appezzamento di terreno sito in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Fosso Riccione, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 62, Particella 11, qualità: vigneto, classe 3, superficie ha 1 are 55 ca 70, rendita Euro 72,37]..... pag. 4
3. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E STRAORDINARIE MEDIO TEMPORE MATURATE E NON PAGATE DI CUI AL LOTTO 3 [porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Ascoli Piceno, Via Loreto 15 e precisamente locale ad uso autorimessa al piano terra distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 104, Particella 425 sub 19, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 121, superficie catastale totale mq. 135, rendita Euro 399,94, piano T pag. 10

ALLEGATI

- Allegato 1] CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO RELATIVO AL TERRENO DI CUI AL LOTTO 1..... pag. 12
- Allegato 2] COMUNICAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO SULLE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E STRAORDINARIE MEDIO TEMPORE MATURATE E NON PAGATE DI CUI AL LOTTO 3... pag. 19

1. PREMESSE


Conferimento incarico suppletivo - Con ordinanza in data 11/04/2024 il Giudice Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI del Tribunale di Ascoli Piceno, disponeva che il sottoscritto Ing. Fernando Mistichelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, già nominato CTU nel procedimento di esecuzione in oggetto, sotto il vincolo del prestato giuramento procedesse:

- a richiedere al Comune di Ascoli Piceno il certificato di destinazione urbanistica aggiornato relativo al terreno di cui al lotto 1);
- a rimettere aggiornamento relativo alle spese condominiali ordinarie e straordinarie medio tempore maturate, scadute e non pagate di cui al lotto 3).

Operazioni peritali effettuate - In ottemperanza di quanto disposto, lo scrivente CTU procedeva preliminarmente a riesaminare la relazione di CTU datata 04/08/2020 già in atti, quindi:

- in data 12/04/2024 richiedeva allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Ascoli Piceno il certificato di destinazione urbanistica aggiornato del terreno di cui al lotto 1 sito in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Fosso Riccione, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 62, Particella 11.

La detta richiesta correttamente inoltrata tramite piattaforma telematica veniva acquisita con il numero di protocollo 31399 del 12/04/2024 con il numero del procedimento: 002532/2024.

- in data 15/04/2024 richiedeva a mezzo mail ordinaria, previo contatto telefonico, a  Amministratore del Condominio, voler rimettere

l'aggiornamento relativo alle spese condominiali ordinarie e straordinarie medio tempore maturate, scadute e non pagate di cui al lotto 3], ovvero della "porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Ascoli Piceno, Via Loreto n. 15 e precisamente del locale ad uso autorimessa sito al piano terra distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 104 particella 425 sub 19".

La detta richiesta veniva riscontrata dallo studio [REDACTED] sempre a mezzo mail in data 08/05/2024.

Tutto quanto sopra premesso si relazione quanto appresso.

2. DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATA RELATIVO AL TERRENO DI CUI AL LOTTO 1 [Appezamento di terreno sito in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Fosso Riccione, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 62, Particella 11]

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (aggiornato) l'immobile (Foglio 62 Particella 11) possiede la seguente destinazione urbanistica:

Denominazione dello strumento urbanistico di riferimento: PRG in adeguamento al PPAR;

Denominazione della zona di destinazione urbanistica: Aree agricole + livello tutela 1 (art. 58 NTA)

N.B.) Secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. la particella 11 al foglio 62 è soggetta al "vincolo idrogeologico".

Di seguito si riporta stralcio delle prescrizioni urbanistiche per la/e zona/e sopra indicata/e:

Stralcio delle Norme Tecniche del PIANO REGOLATORE GENERALE in adeguamento al PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2016.

ART. 56 - TERRITORIO EXTRA-URBANO

Nel territorio extra-urbano sono comprese le seguenti zone:

- aree agricole e relative costruzioni di cui al successivo art. 57;
- aree agricole con livelli di tutela di cui al successivo articolo 58;
- aree ad elevato valore ambientale di cui al successivo art. 59.

Nel territorio extra-urbano sono altresì ricadenti i fabbricati rurali extra-urbani di cui al successivo art. 57 bis.

Per le aree agricole con livelli di tutela vengono individuati sub-ambiti normati secondo livelli differenziati di tutela derivanti dal recepimento delle prescrizioni relative alle categorie costitutive del paesaggio del Piano Paesistico Ambientale Regionale.

In particolare vengono individuati i seguenti livelli di tutela:

- livello di tutela n. 1: corrisponde al livello di tutela stabilito per gli ambiti definitivi dei crinali;
- livello di tutela n. 2: corrisponde al livello di tutela stabilito per gli ambiti definitivi delle categorie costitutive di cui ai sottosistemi botanico-vegetazionale e storico-culturale;
- livello di tutela n. 3: corrisponde al livello di tutela n. 2 con l'aggiunta delle prescrizioni stabilite per le aree archeologiche;
- livello di tutela n. 4: corrisponde al livello di tutela stabilito per gli ambiti definitivi dei corsi d'acqua.

Per le suddette tipologie di aree valgono le disposizioni di cui ai successivi articoli.

ART. 58 - AREE AGRICOLE CON LIVELLI DI TUTELA

Il territorio extra-urbano classificato come agricolo con livelli di tutela ovvero come verde di rispetto viene regolato in sub-ambiti in base alla presenza combinata degli

ambiti delle diverse categorie costitutive del paesaggio, tenendo conto del livello di tutela massimo per ciascuna singola area.

Fermo restando quanto consentito per le aree agricole senza livelli di tutela, valgono pertanto le seguenti Norme.

1) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 1 in cui sono vietati :

a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale destinati alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;

b) i silos e i depositi agricoli di rilevante entità;

c) gli edifici e gli impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;

d) le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, tranne i casi di interventi compresi nei progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle nta del PPAR; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero ambientale;

e) il decespugliamento ed il disboscamento nella fascia appenninica per un dislivello di m 20 per lato.

2) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 2 (a loro volta distinte nelle aree con livello di tutela 2.1 per i boschi e pascoli di cui all'art. 16 e nelle aree con livello di tutela 2.2 per le categorie del patrimonio storico-culturale) in cui sono vietati :

a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti;

b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale, nonché il danneggiamento delle specie vegetali, l'introduzione di specie estranee che possano alterare l'equilibrio naturale e l'asportazione di qualsiasi componente dell'ecosistema di riferimento;

c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, con eccezione dei mezzi di servizio e di quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;

- d) l'allestimento di impianti, percorsi o tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave esistenti;
- g) la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali tradizionali;
- i) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

3) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 3 in cui sono vietati :

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale, nonché il danneggiamento delle specie vegetali, l'introduzione di specie estranee che possano alterare l'equilibrio naturale e l'asportazione di qualsiasi componente dell'ecosistema di riferimento;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, con eccezione dei mezzi di servizio e di quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, percorsi o tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave esistenti;
- g) la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali tradizionali;
- i) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del

terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

In tali ambiti di tutela è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura di profondità superiore a cm 50, che deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologica. Sono sempre consentite tutte le attività di studio, ricerca e valorizzazione delle presenze archeologiche.

Per le ulteriori aree oggetto di segnalazioni o considerate a rischio dal punto di vista archeologico, gli eventuali progetti andranno sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza Archeologica delle Marche.

4) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 4 in cui sono vietati :

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, con eccezione dei mezzi di servizio e di quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, percorsi o tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave esistenti. Nelle cave esistenti si applicano le seguenti norme:

- in quelle già autorizzate è ammessa la prosecuzione dell'attività estrattiva nei limiti dell'autorizzazione e fino alla realizzazione completa del progetto di risanamento e sistemazione dell'area, senza ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva;

- in quelle previste ed in possesso delle dovute autorizzazioni regionali, l'attività di cava

- proseguirà secondo lo specifico progetto di recupero ambientale autorizzato;
- nelle aree interessate da cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale;
- g) la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali tradizionali, con eccezione di recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e recinzioni di servizio per colture specializzate che necessitano la protezione da specie faunistiche particolari;
- i) qualunque trasformazione, manomissione o immissione di reflui non depurati all'interno del corpo idrico, tranne gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia e del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento, sia viarie che impiantistiche; i lavori di pulizia fluviale possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale ove siano insediate specie protette o di valore paesaggistico;
- j) l'aratura di profondità superiore a cm 50 nella fascia contigua di ml 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine;
- k) le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, salve -per le opere attinenti al regime idraulico- le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;
- l) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.
- 4.1) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 4.1 in cui, oltre alle prescrizioni di cui al precedente punto 4), devono essere rispettate anche le prescrizioni di cui al livello di tutela 3).

Per i predetti beni, ove inclusi nelle zone soggette ai vincoli del D.L. n. 42 del 22/01/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) ex D.L. n. 490 del 29/10/99 e R.D. 3267/23, modificato con R.D. 23/26 e 251/33 (Vincolo Idrogeologico) e altri, le trasformazioni urbanistiche sono subordinate alle specifiche autorizzazioni degli Enti preposti alla tutela.

- I suddetti immobili, al pari dell'intero territorio del Comune di Ascoli Piceno sono inoltre soggetti alle normative della legge 64/74 e successivi regolamenti di attuazione relative alle zone sismiche di 2^a categoria, nonché alle eventuali norme del "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tronto" approvato dalla Regione Marche con delibera di Consiglio Regionale n. 81 del 29/01/2008 e del "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" approvato definitivamente con delibera di Consiglio Provinciale n.209 del 17/12/2002 [v. Allegato 1 - Certificato di destinazione urbanistica aggiornato relativo al terreno di cui al lotto 1]

3.

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E STRAORDINARIE MEDIO TEMPORE MATURATE E NON PAGATE DI CUI AL LOTTO 3 [porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Ascoli Piceno, Via Loreto 15 e precisamente locale ad uso autorimessa al piano terra distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 104, Particella 425 sub 19,

Dalla comunicazione di [redacted] dell'Amministrazione pro tempore del Condominio risulta quanto segue:

"le spese condominiali ordinarie relative ai Sigg. [redacted] [redacted] foglio 104, parcella 425, sub 19) ammontano ad € 1.504,74 al 31/12/2023, a cui vanno aggiunte le prime due rate di competenza fino al 30/04/2024 pari ad € 112,65 (importo a preventivo per l'anno in corso), come da riparto preventivo

*allegato. Il condominio non ha sostenuto spese straordinarie” [v. Allegato 2 -
Comunicazione dell'Amministratore del condominio sulle spese condominiali
ordinarie e straordinarie medio tempore maturate e non pagate di cui al lotto 3].*

In fede

IL CTU

[Dott. Ing. Fernando Mistichelli]

