

STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 105/2019 promossa da **OMISSIS** c/o
OMISSIS.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Palmisano Milena.

OGGETTO: **RICONFINAZIONE** terreno facente parte del compendio pignorato in Comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Monte travaglioso n° 243.

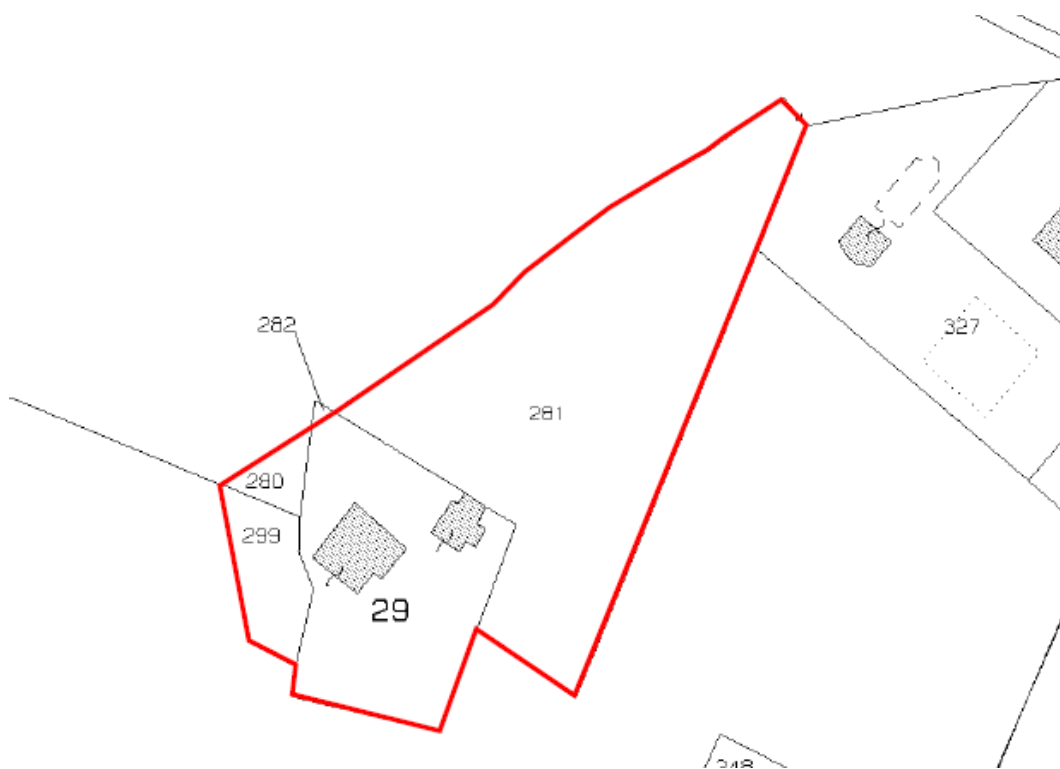
***** ***** *****

Con provvedimento del 12.12.2023 (notificato in data 13.12.2023) il G.E. Dott.ssa Palmisano Milena incaricava il sottoscritto (già nominato C.T.U.), di procedere con la riconfinazione del terreno facente parte del compendio immobiliare pignorato.

RELAZIONE TECNICA

Scopo della presente C.T.U. è la riconfinazione del terreno oggetto di pignoramento, ubicato in Comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Monte Travaglioso, distinto al Catasto Terreni col foglio 33, particelle 280-299-29-281.

Nei grafici seguenti, desunti dalla mappa catastale attuale e da google-earth, viene riportato in colore rosso l'intero appezzamento da riconfinare.



**Estratto di mappa attuale del Catasto Terreni
con indicazione in rosso del confine oggetto di verifica**



Vista da Google Earth

PREVENTIVE CONSIDERAZIONI, SITUAZIONE CATASTALE ED OPERAZIONI DI RICONFINAZIONE

Per il rilievo dei punti di inquadramento e dei punti di dettaglio (confine presunto, punti fiduciali, spigoli fabbricati, ecc.) è stata utilizzata una strumentazione GPS costituita da un antenna-ricevitore TOPCON GR-3 e controller Nautiz X7, collegati via telefono mobile con un server di gestione delle stazioni GPS fisse di proprietà di una società privata (TopNet live); sostanzialmente dal calcolo differenziale della posizione fra due stazioni e le posizioni dei satelliti si perviene alle coordinate dei punti sul globo terrestre. Il sistema utilizzato consente precisioni dell'ordine centimetrico, ben superiore quindi a quelle definite dalle mappe catastali che saranno utilizzate e alla base del lavoro effettuato.

Dopo un attento esame della documentazione catastale (mappe attuali e d'impianto, visure, tipi di frazionamento, ecc.), nonché della situazione rilevata in sito e quant'altro correlato, lo scrivente ritiene che i confini delle particelle in oggetto, vadano identificati con due metodologie distinte:

1) per quelle derivanti da Tipi Frazionamento (partic. 280-281porz-299) si è proceduto con la ricostruzione dei Tipi stessi che, dopo una ricerca effettuata presso il Catasto di Ascoli Piceno sono risultati essere il Tipo n° 91924 del 28.11.2000 ed il Tipo n° 104516 del 02.07.2003;

2) per le particelle più vecchie (29-281porz), esistenti dall'epoca dell'impianto (anno 1939) e ad oggi mai modificate, i confini sono stati ricavati dalla mappa d'impianto stessa.

Come ulteriore prova, è stata sovrapposta la mappa attuale alla predetta mappa d'impianto; ma con un risultato meno preciso e quindi non attendibile ai fini della presente operazione.

SOPRALLUOGO E RILIEVO TOPOGRAFICO

Per procedere alla verifica dei confini relativi alle particelle originate da Tipi Frazionamento sono stati impiegati come punti d'appoggio gli stessi punti fiduciali utilizzati al momento dell'esecuzione dei frazionamenti stessi, mentre per le linee più vecchie (d'impianto) sono stati utilizzati come punti di appoggio tutti i particolari "storici" di mappa ancora reperibili in loco nonché considerati idonei in quanto più o meno vicini e circostanti la zona oggetto di riconfinazione, costituiti da spigoli di fabbricati d'impianto; alcuni punti (sempre d'impianto) in prima battuta considerati affidabili sono stati poi esclusi dall'elaborazione in quanto si sono dimostrati meno attendibili a causa degli scarti elevati, ma complessivamente si può affermare di aver riscontrato una buona corrispondenza tra la mappa e la realtà dei luoghi;

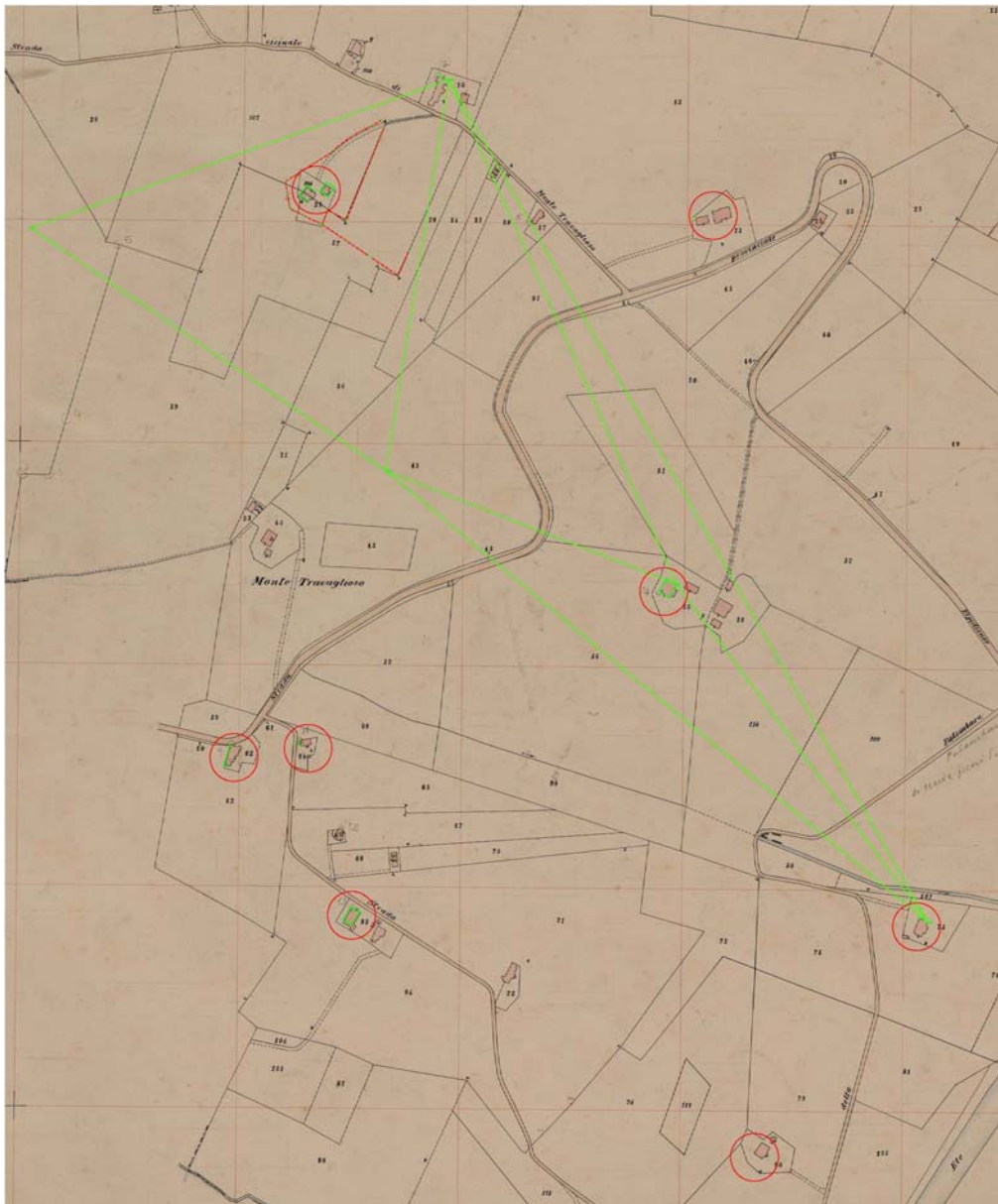
In sostanza, si è eseguito un rilievo del territorio circostante utilizzando un metodo topografico-tecnico, avvalendosi di una strumentazione satellitare sia per i punti di inquadramento che i punti di dettaglio.

L'elaborazione finale dei calcoli è stata eseguita con l'ausilio di un software specifico per la georeferenziazione della mappa e per il calcolo del rilievo. Il metodo utilizzato per le linee d'impianto, in considerazione dei punti reperiti nonché della loro ubicazione, è stato quello della rototraslazione baricentrica.

I software utilizzati sono, Mercurio per il rilievo sul campo e Meridiana per l'elaborazione in studio.

Successivamente al rilievo preliminare si è proceduto con l'utilizzo di apposito software e con l'utilizzo del file raster della mappa di impianto a georeferenziarla utilizzando la tecnica della georeferenziazione parametrica che ben si addice alle caratteristiche del foglio di mappa (foglio parametrato) e che consente di correggere gli errori e le deformazioni su ogni singolo parametro nonché a prelevare le coordinate dei punti, successivamente utilizzate per il calcolo delle coordinate riportate nel libretto di campagna.

Di seguito si riporta la mappa d'impianto con i fabbricati utilizzati come punti d'appoggio cerchiati in rosso e, subito dopo, la stessa mappa ripresa da satellite ai giorni nostri (google earth).



Punti d'appoggio rilevati sul campo (cerchi rossi)
MAPPA CATASTALE D'IMPIANTO (ANNO 1939)



**Punti d'appoggio rilevati sul campo
VISTA GOOGLE EARTH**

ELABORAZIONE DATI

Come anzidetto, si è proceduto in prima istanza a georeferenziare il raster della mappa con una georeferenziazione parametrica; successivamente si è proceduto ad eseguire un controllo sulla precisione dei parametri, verificando per ciascun punto la deformazione; questa procedura ha permesso di verificare l'accettabilità delle coordinate dei punti utilizzati quali capisaldi.

Per il calcolo di determinazione dei confini oggetto della presente CTU, in considerazione della buona ubicazione dei punti di inquadramento (caposaldi) si è scelta la soluzione di procedere con il metodo della rototraslazione baricentrica, soluzione che consente di minimizzare e valutare la congruità dei punti utilizzati attraverso gli

scarti nord/est sulle coordinate. Dagli elementi così calcolati, si sono determinati gli elementi metrici utili per verificare sul posto le linee di confine.

Riguardo alle particelle provenienti dai Tipi Frazionamento degli anni 2000 e 2003, sono stati messi a confronto mediante sovrapposizione i dati dei libretti di campagna richiesti al catasto di Ascoli Piceno con il rilievo topografico eseguito sul posto dal sottoscritto.

STATO DEI LUOGHI

Eseguite le suddette operazioni propedeutiche alla verifica dei confini, si riscontrava sul posto che parte del fondo pignorato si trova fuori dalla rete di recinzione che circonda tutta la proprietà così come viene utilizzata attualmente dagli Esecutati i quali, probabilmente ignari, avrebbero acquistato un'area di estensione maggiore; tale maggior quantità ha una superficie di circa mq 133.

Nei grafici che seguono è rappresentata in maniera schematica la situazione riscontrata sul posto.

CONCLUSIONI

Il rilievo preliminare eseguito porta a determinare in prima istanza e successivamente attraverso la documentazione reperita e le calcolazioni eseguite le seguenti considerazioni:

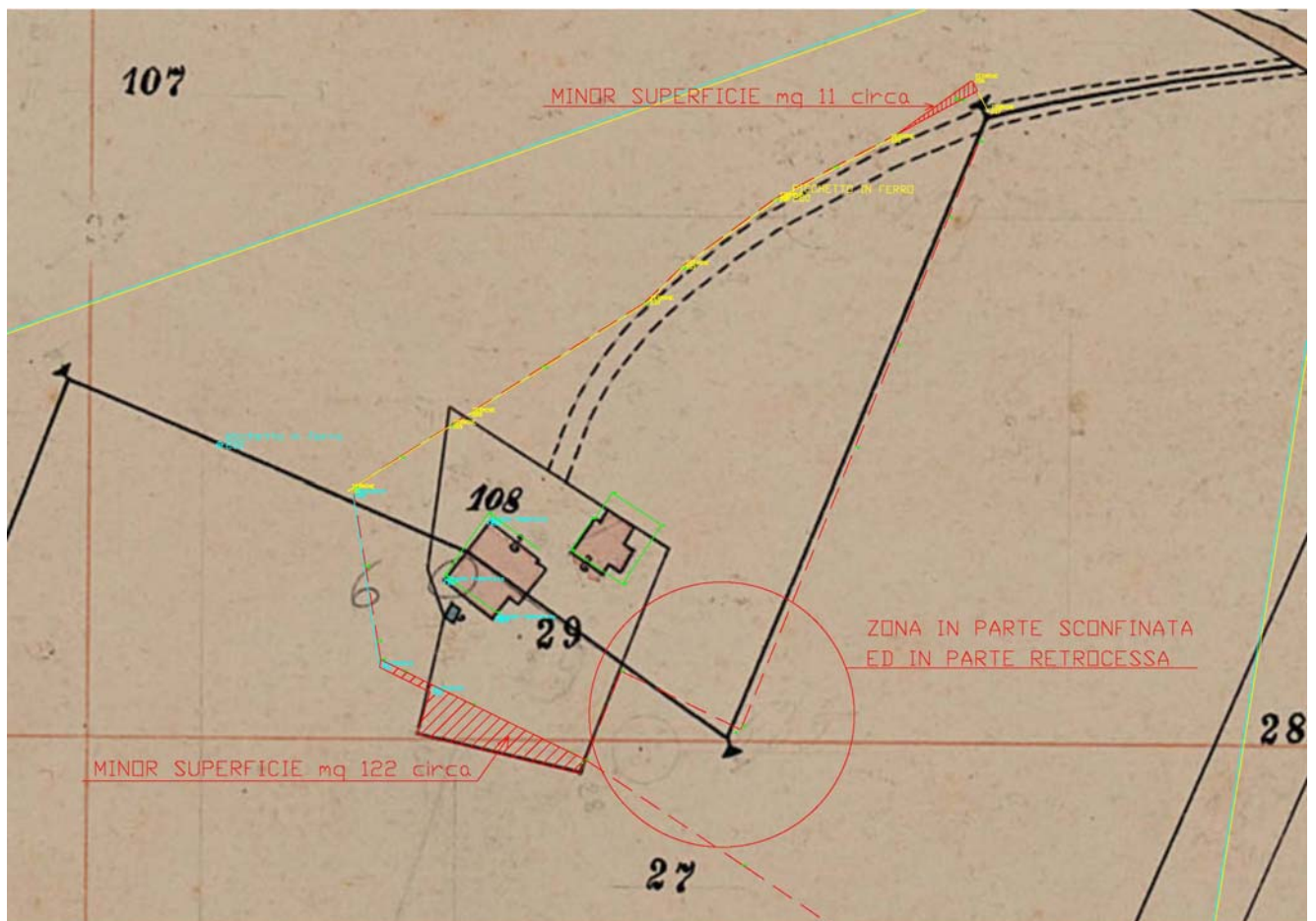
- per quanto riguarda i confini sul terreno delle nuove particelle 280-281porz-299, si è proceduto mediante la ricostruzione dei Tipi Frazionamento n° 91924 del 28.11.2000 e n° 104516 del 02.07.2003;
- per quanto riguarda i confini sul terreno delle particelle originarie o d'impianto (partic. 29-281porz), si è proceduto con la ricostruzione mediante la mappa originale d'impianto datata 1939; a maggior scrupolo, è stata eseguita anche la verifica con la mappa attuale, il cui

risultato, però, è meno attendibile e quindi non considerato nelle fasi di elaborazione del rilievo topografico.

IN CONCLUSIONE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE

Al riguardo, lo scrivente ritiene doveroso fare le seguenti osservazioni in merito alla giusta definizione delle linee di confine:

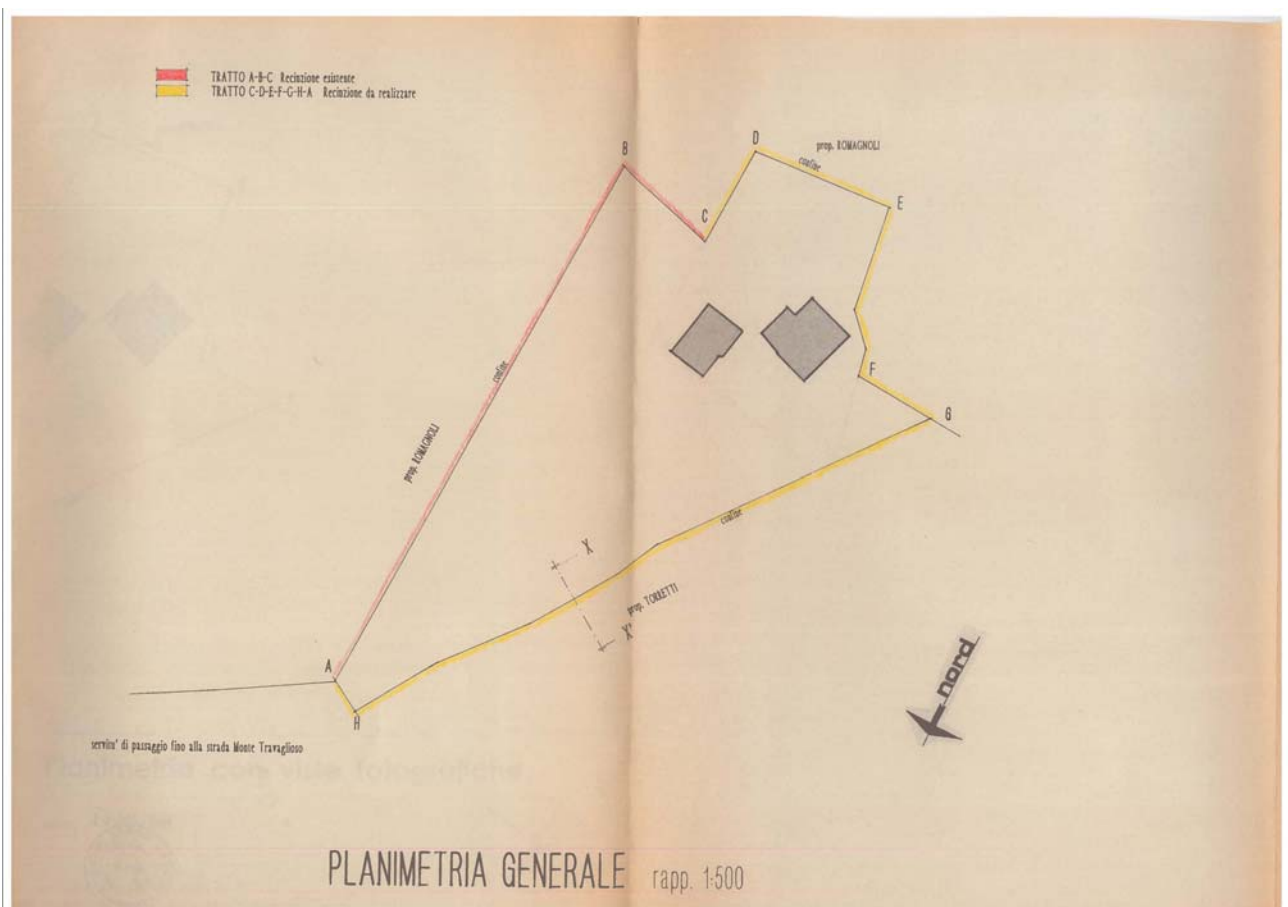
1- la recinzione del terreno pignorato si trova in alcuni punti più arretrata rispetto ai confini catastali, comportando una riduzione di superficie di circa mq 133, mentre in altri punti lo scostamento può ritenersi trascurabile (lati lunghi ad Est ed Ovest; nella zona cerchiata vi è uno sconfinamento da parte di entrambe le proprietà adiacenti (quella pignorata e quella di altra ditta estranea). Il tutto viene meglio illustrato nell'immagine che segue:



Estratto di mappa d'impianto (anno 1939) del Catasto Terreni, oltre alle linee di confine derivanti dai Tipi Frazionamento degli anni 2000 (giallo) e 2003 (ciano)

2- in sito esiste una solida recinzione che racchiude tutto il terreno pignorato ad esclusione di una piccola apertura per consentire l'accesso al fondo ed è priva di cancello;

3- la recinzione anzidetta sembra esistere, almeno in parte, da oltre 20 anni, come testimoniato dalla pratica edilizia di cui alla DIA del 26.09.2001 della quale se ne riporta uno stralcio relativo all'elaborato grafico;



4- L'incidenza sulla stima già eseguita dal sottoscritto di cui alla relazione del 08.05.2023 può ritenersi trascurabile ai fini del valore finale da porre a base d'asta;

5- I risultati della presente perizia andranno evidenziati nel bando d'asta.

Fermo, 05.02.2024

II C.T.U.

Gianni Geom. Giustino
firmato digitalmente

ALLEGATI:

- 1) Frazionamenti vecchi;
- 2) Libretto di campagna;
- 3) Monografie dei punti fiduciali.