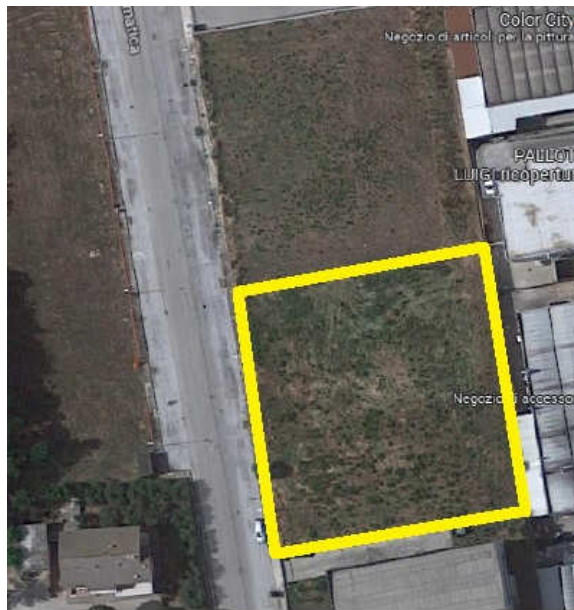


**Geom. MATTEO URANI**  
Sede Via Flaminia, 329  
61032- Fano - PU  
Dom. Fisc. Via Flaminia, 372/a  
Cod. Fisc. RNU MTT 87E21 D488C  
Part. I.V.A. 02406620415  
Tel. 329/3629271

## Stralcio Unico



**Proprietà:** 1/1 [REDACTED]

**Atto di provenienza:** Atto del 06/05/2010 Pubblico ufficiale DOTT. FABRIZIO DOROTEI - Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 4854 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2136.1/2010 Reparto PI di FERMO in atti dal 12/05/2010.

**Note:** Si consiglia la vendita di questo stralcio a lotto unico.

## **1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI:**

**1.1. Ubicazione:** Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Dell'Informatica.

### **1.2. Dati Catastali:**

Catasto Terreni F°23, Mapp. 562, Qualità Seminativo Arb, classe 1, Sup. 500 mq, R.D. € 3,10, R.A. € 3,10

Catasto Terreni F°23, Mapp. 563, Qualità Seminativo Arb, classe 1, Sup. 360 mq, R.D. € 2,23, R.A. € 2,23

Catasto Terreni F°23, Mapp. 564, Qualità Seminativo Arb, classe 1, Sup. 3 mq, R.D. € 0,02, R.A. € 0,02

Catasto Terreni F°23, Mapp. 573, Qualità Seminativo Arb, classe 1, Sup. 130 mq, R.D. € 0,81, R.A. € 0,81

Catasto Terreni F°23, Mapp. 574, Qualità Seminativo Arb, classe 1, Sup. 495 mq, R.D. € 3,07, R.A. € 3,07

Catasto Terreni F°23, Mapp. 575, Qualità Seminativo Arb, classe 1, Sup. 500 mq, R.D. € 3,10, R.A. € 3,10

Catasto Terreni F°23, Mapp. 576, Qualità Seminativo Arb, classe 1, Sup. 500 mq, R.D. € 3,10, R.A. € 3,10

Catasto Terreni F°23, Mapp. 577, Qualità Seminativo Arb, classe 1, Sup. 500 mq, R.D. € 3,10, R.A. € 3,10

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** trattasi di area di terreno in un piano di lottizzazione edificabile da urbanizzare. L'area ha una superficie catastale complessiva di mq. 2.988 con destinazione produttiva Aree P.I.P. – Località San Filippo art. 46 bis delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Porto Sant'Elpidio.

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### **4.1.1. Iscrizioni Contro, Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

-ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2013 - Registro Particolare 783 Registro Generale 5310 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO SEZ. DIST. S.ELPIDIO A MARE Repertorio 248/2013 del 02/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)

SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/08/2013 - Registro Particolare 905 Registro Generale 6241 Pubblico ufficiale TRIBUNALE FERMO Repertorio 290 del 13/08/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 250 del 23/02/2022 (SURROGAZIONE)

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/02/2017 - Registro Particolare 503 Registro Generale 747 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 14/2015 del 11/04/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

**4.1.3. Altre limitazioni:** nessuna.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Nessuna.

## **6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **6.1. PRATICHE EDILIZIE:**

- Piano per gli insediamenti produttivi in variante al P.R.G. approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 95 del 04/11/2002, adottato definitivamente con D.C. n. 46 del 09/04/2003, approvato con delibera C.C. n.2 del 20/01/2004.

### **6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

I terreni ricadono nel lotto per l'edificazione sottozona **n.3-** del comune di Porto Sant'Elpidio.

*Stralcio Norme tecniche di attuazione ed indici:*

**Art. 46 Bis – Aree P.I.P. località San Filippo**

#### **1.1 Aree a prevalente destinazione artigianale ed industriale**

##### **1.1.1 Normativa funzionale**

Usi previsti: U3/1 Artigianato produttivo e industria

U3/2 Depositi a cielo aperto (\*)

U4/1 Commercio al dettaglio  
U4/2 Commercio complementare  
U4/4 Commercio all'ingrosso  
U4/5 Pubblici esercizi  
U4/7 Complessi terziario direzionali  
U4/8 Magazzini  
U4/9 Artigianato di servizio  
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura  
U5/2 Esposizioni  
U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose  
U5/6 Attrezzature per il verde  
U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani  
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata  
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

Usi regolati: U4/1 = max 30% della Su esistente e/o realizzabile per ogni intervento

U4/5, U5/1 = max 20% della Su esistente e/o realizzabile per ogni intervento

(\*) I depositi a cielo aperto si intendono esclusivamente come depositi di pertinenza di attività produttive o commerciali e non come attività prevalenti.

Gli spazi pubblici necessari per le destinazioni commerciali realizzabili, nel limite del 30% della SUL max, sono reperiti dal PIP.

Su ciascun lotto, per le destinazioni di commercio eccedenti il 30% della SUL max realizzabile di cui sopra, è necessario reperire una quantità aggiuntiva di parcheggi di uso pubblico, all'interno del lotto, nella misura minima di mq 54 per ogni mq 100 di SUL eccedente il 30%; tali parcheggi dovranno essere realizzati in prossimità del confine stradale, secondo lo schema esemplificativo contenuto negli elaborati grafici del presente Piano. Tale superficie aggiuntiva di spazi pubblici determina una conseguente riduzione della superficie fondiaria con quanto ne consegue in termini di riduzione della capacità edificatoria.

### **1.1.2 Parametri urbanistici ed edilizi**

$U_f = 0,60$  mq/mq

$U_f = 0,70$  mq/mq per edifici a schiera progettati unitariamente

gli edifici a schiera possono essere realizzati esclusivamente nei comparti indicati negli elaborati grafici del Piano; la SUL massima di ogni unità produttiva interna agli edifici a schiera non può superare mq 800 (4) (tale limite è fissato in mq 1.200 per le attività svolte in forma consortile); l'intervento edificatorio deve essere unitario.

*Nei comparti ove è indicata la possibilità di costruzione a schiera non si esclude l'intervento singolo, purchè, in tal caso, l'indice sia ricondotto a 0,60 mq/mq*

$H = \max 8,50$  ml

L'altezza massima degli edifici può essere superata soltanto in caso di particolari esigenze connesse al tipo di attività da svolgere e per manufatti tecnici

$S_f \min = \text{mq } 1.500$

*Solo all'interno delle aree destinate alle schiere possono essere realizzati anche edifici condominiali. Entrambe le tipologie sono caratterizzate dalla presenza di più proprietà o unità immobiliari, con un minimo di 3.*

*Nelle aree diverse da quelle indicate per la costruzione a schiera non possono essere realizzati edifici con un numero di unità superiore a 2. Nel caso di realizzazione di edificio con un numero di unità immobiliari pari a due è consentita la realizzazione di un unico alloggio.*

### **1.1.3 Distanze**

$D_c$  (distanza dai confini) = non inferiore a ml. 5.00, salvo i casi di costruzioni a schiera

$D_s$  (distanza dalle strade) = non inferiore a ml. 5.00, salvo le maggiori distanze indicate negli elaborati grafici del PIP

$D_f$  (distanza tra fabbricati) = non inferiore a ml. 10.00

### **1.1.4 Lunghezza massima dei fronti**

I fronti degli edifici a schiera non possono superare la lunghezza di ml. 100

### ***1.1.5 Lotti ed accessi***

La suddivisione dei lotti di progetto sarà determinata in sede di assegnazione sulla base delle esigenze delle aziende nel rispetto della griglia dimensionale riportata negli elaborati grafici del Piano, ferma restando la superficie complessiva ed il perimetro di ciascun comparto di lotti.

La posizione degli accessi ai lotti verrà quindi stabilita in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione; gli accessi dovranno essere preferibilmente realizzati in corrispondenza del confine laterale di ciascun lotto e con dimensioni e posizione analoga a quella indicata negli elaborati grafici del Piano. Eventuali variazioni dell'ubicazione degli accessi, motivate da necessità tecnico – funzionali, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'ufficio tecnico settore LL.PP.

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 46 del regolamento di attuazione del nuovo codice della strada (DPR 285/92 e smi), per gli accessi carrabili da realizzare su assi stradali privi di adiacente parcheggio, possono essere previsti accessi a filo del limite del lotto purchè dotati di sistemi di apertura automatica di cancelli.

### ***1.1.6 Residenza del custode e/o proprietario***

E' ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia e/o al proprietario nella misura massima di una per ogni lotto, con superficie utile abitabile massima pari a mq. 95; la residenza è consentita solo se connessa con l'unità produttiva.

Non è consentita la realizzazione di residenze sui lotti con edifici a schiera.

### ***1.1.7 Parcheggi privati***

All'interno dell'area di pertinenza di ciascuna costruzione e/o all'interno della costruzione stessa dovranno essere ricavati parcheggi privati nella misura stabilita dalla Legge 122/89 e successive modifiche.

### ***1.1.8 Caratteristiche delle costruzioni***

L'altezza netta minima interna (intesa come media ponderale) dei locali adibiti alla produzione, limitatamente al piano terra, è pari a ml 4.50.

Le pareti o gli elementi comuni di divisione fra due o più insediamenti produttivi (nel caso di soluzioni a schiera) dovranno garantire i massimi livelli di isolamento acustico ed essere resistenti al fuoco secondo le previsioni normative vigenti.

All'interno dei lotti, negli spazi di pertinenza degli edifici dovranno essere limitati al minimo indispensabile gli interventi di impermeabilizzazione del suolo; in ogni caso almeno il 50% degli spazi non occupati da edifici debbono essere mantenuti permeabili.

Dovranno inoltre essere adottati tutti gli accorgimenti volti ad evitare l'immissione di inquinanti nel suolo (canalette a margine dei piazzali, vasche di decantazione e raccolta, ecc.).

Le recinzioni prospicienti gli assi viari dovranno avere una progettazione unitaria, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche già contenute nel P.L. San Filippo.

Le recinzioni fra lotti contigui, qualora debbano essere realizzate, dovranno avere le stesse caratteristiche ornamentali e dimensionali di quelle prospicienti l'asse viario.

Non è consentita la installazione di insegne pubblicitarie che sormontino il profilo dell'edificio.

Si prescrive per i lotti utilizzati in prevalenza con destinazione "U3/2 Depositi a cielo aperto", per attenuazione dell'impatto visivo, una piantumazione sui quattro lati con un filare di alberi d'alto fusto, con passo di ml. 8.00 – 10.00 (da scegliere tra essenze arboree autoctone; es. tigli, aceri, olmi, ecc.), da collocare a distanza di ml. 3.00 - 5.00 dal confine del lotto; è consigliato potenziare tale barriera verde con l'impianto di siepi lungo i confini del lotto.

## **1.2 Area per usi complementari alle attività produttive**

### ***1.2.1 Normativa funzionale***

Usi previsti: U4/1 Commercio al dettaglio

U4/5 Pubblici esercizi

U4/7 Complessi terziario direzionali

U4/9 Artigianato di servizio

U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura

U5/2 Esposizioni

U5/6 Attrezzature per il verde

U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

U7/1 Attrezzature ricettive

Nel caso di cambio di destinazione degli edifici esistenti dagli usi attuali ad uno degli usi previsti dal presente Piano è necessario reperire una quantità di parcheggi di uso pubblico, all'interno del lotto, nella misura minima di mq 80 per ogni mq 100 di SUL con destinazione modificata; tali parcheggi dovranno essere realizzati in prossimità del confine stradale.

### **1.2.2 Parametri urbanistici ed edilizi**

SUL max = SUL esistente

### **1.2.3 Interventi sugli edifici esistenti**

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi M1, M2, M3, M4, M5 ed M6, così come definiti dalle NTA del vigente PRG.

Gli interventi sugli edifici e/o porzioni individuati dal vigente PRG come "edifici di interesse tipologico ambientale" sono assoggettati al rispetto di quanto previsto dall'art. 53 del vigente PRG.

### **1.2 bis Area per attività alberghiere**

#### **1.2 bis. 1. Normativa funzionale**

Usi previsti: U5/6 Attrezzature per il verde

U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

U7/4 Attrezzature ricettive per alberghi

U 4/1 Commercio al dettaglio

Usi Regolati : U4/1 max mq 200 in tutto l'intervento.

#### **1.2 bis.2. Parametri urbanistici ed edilizi**

Uf = 0,80 mq/mq

H = max 20,00 ml

#### **1.2 bis.3 Distanze**

Dc (distanza dai confini) = non inferiore a ml. 5.00,

Ds (distanza dalle strade ) = non inferiore a ml. 5.00, salvo le maggiori distanze indicate negli elaborati grafici del PIP

Df (distanza tra fabbricati) = pari all'altezza del fabbricato maggiore e comunque non inferiore a ml 10,00

#### **1.2 bis.4 Caratteristiche delle costruzioni**

Le attrezzature di cui all'uso U7/4 comprendono esclusivamente la realizzazione di alberghi e sono costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie che dalle parti di servizio, di soggiorno, di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo)

La struttura alberghiera dovrà essere costituita da almeno n. 80 camere e dei servizi sopra elencati. Potrà contenere al suo interno degli spazi commerciali non aperti all'esterno per una superficie massima di mq 200.

All'interno del lotto, negli spazi di pertinenza dovranno essere limitati gli interventi di impermeabilizzazione del suolo; in ogni caso almeno il 30% degli spazi non occupati da edifici debbono essere mantenuti permeabili.

Dovranno inoltre essere adottati tutti gli accorgimenti volti ad evitare l'immissione di inquinanti nel suolo (canalette a margine dei piazzali, vasche di decantazione e raccolta, ecc.).

Le recinzioni prospicienti gli assi viari dovranno avere una progettazione unitaria per ciascuna sottozona. Tali progetti unitari dovranno essere definiti in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Le recinzioni fra lotti contigui, qualora debbano essere realizzate, dovranno avere le stesse caratteristiche ornamentali e dimensionali di quelle prospicienti l'asse viario.

### **1.3 Cabine di elettrificazione**

Le cabine di elettrificazione sia pubbliche che private, possono essere realizzate in deroga alle norme edilizie che fissano le distanze minime dalle strade, dai confini e dai fabbricati; possono quindi essere realizzate sia sul confine stradale, che in prossimità del confine tra lotti nel rispetto di quanto previsto dal C.C., sia a cavallo del confine tra lotti; altresì nella realizzazione degli edifici non si è tenuti, verso le cabine di elettrificazione, al rispetto delle previste distanze minime tra fabbricati.

## **7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ (F 38 Mapp. 483 “fabbricato colonico”):**

### **7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Non Sono state riscontrate delle difformità.

#### **Costi di regolarizzazione:**

- Nessuno

### **7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Non Sono state riscontrate delle difformità.

#### **Costi di regolarizzazione:**

- Nessuno

## **8. CRITERIO DI VALUTAZIONE:**

- Per i terreni edificabili si è determinato il valore di un mq. di terreno che ammonta a 71,40 €/mq di superficie fondiaria, indipendentemente dall'attuale mercato, in quanto il valore eccedente 77,90 €/mq determinato dalla deliberazione di C.C. n.17 del 30/03/2006 sarà da corrispondere al Comune di Porto Sant'Elpidio, dunque superfluo ai fini della procedura, al precedente valore andranno decurtati inoltre 6,50 €/mq a titolo di penale contrattuale come determina n. 13 del 12/09/2016 (allegato C), benché la rinuncia all'acquisto da parte della ditta fallita sia stata eseguita entro i termini.

## **9. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI E DEL VALORE:**

Tipologia Urbanistica dell'area	Sup. fondiaria mq	Valore di un mq €	Valore totale €
- Zona “Aree P.I.P. – Località San Filippo”	2.988,00	71,40	213.343,20

Riporto Valori ..... TOTALE € 213.343,20

ARROTONDAMENTO € 213.000,00

**Il valore dell'immobile è determinato in € 213.000,00 (diconsi Euro Duecentotredicimila/00).**

## **10. RIPORTO DELLE SPESE ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

**10.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** Nessuno.

**10.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** Nessuno.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Firma  
(Geom. Matteo Urani)

Fano, lì 06/06/2023

### **ALLEGATI:**

- A) N.T.A. P.I.P.
- B) Contratto di assegnazione al Fallito
- C) Assegnazione al Fallimento
- D) Copia Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- E) Estratto P.R.G.
- F) Estratto di mappa
- G) Visura Catastale
- H) Documentazione fotografica
- I) Ispezioni ipotecarie