

- TRIBUNALE DI FERMO -

STIMA DI BENI IMMOBILI nell'Esecuzione Immobiliare n. 110/2023

PROMOSSA DA

*** DATO OSCURATO ***

CONTRO

*** DATO OSCURATO ***

CTU: Geom. EMANUELA FAGIANI

COMUNICAZIONE

*Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*



Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Domizia Perrone con ordinanza del 17/10/2023 ha nominato la sottoscritta Geom. Emanuela Fagiani, residente a Grottazzolina in Via Ugo La Malfa 14 iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Fermo al n. 826, consulente tecnico d'ufficio.

Il giorno 18/10/2023 la scrivente ha prestato il giuramento di rito.

PREMESSO CHE

Nel pignoramento del 07/08/2023, vengono citati i seguenti immobili:

- Appezamento di terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 204
- Appezamento di terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 206
- Appezamento di terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 208
- Appezamento di terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 210
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 124 sub 1
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 124 sub 2
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 124 sub 3
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 1
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 2
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 3
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 4



- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 5

La sottoscritta espone quanto segue:

- a seguito di ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Territorio si riscontrava che in data 07/10/2020 sono stati soppressi i sotto elencanti immobili:
 1. fg. 45 plla 124 sub 2 (Rettifica errato accatastamento);
 2. fg. 45 plla 255 sub. 2 (demolizione di porzione di immobile);
 3. fg. 45 plla 255 sub 4 (demolizione di porzione di immobile) .

Al momento del pignoramento gli immobili sopra descritti risultavano già soppressi da circa 3 anni.

- Gli immobili distinti in catasto al fg. 45 plla 255 sub 1 - 3 -5 sono stati oggetto di accatastamento d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate Territorio solo ai fini del pagamento delle imposte e per questo sono privi di planimetrie ed elaborati planimetrici;
- in sede di sopralluogo, in loco risultano essere presenti le unità immobiliari descritte in catasto al fg 45 plla 124 sub 1 - 3 e al fg. 45 plla 255 sub 5 - 3;
- dopo colloquio con l'ufficio tecnico del comune di Ripatransone detti fabbricati **risultano essere abusivi** in quanto edificati in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

In sede di udienza del 17/12/2024, il Got, sentite le parti e il ctu, manda lo stesso per verificare presso gli uffici competenti l'effettiva situazione degli immobili pignorati, ricercando altresì come si sia pervenuto alla soppressione delle u.i. oggetto di pignoramento, per procedere poi alla stima secondo l'ordinanza di incarico.



QUESITO 1

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Nel pignoramento del 07/08/2023, vengono citati i seguenti immobili:

- Appezamento di terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 204
- Appezamento di terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 206
- Appezamento di terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 208
- Appezamento di terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 210
- **Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 124 sub 1**
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 124 sub 2
- **Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 124 sub 3**
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 1
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 2
- **Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 3**
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 4
- **Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 5**



A seguito di ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Territorio si riscontrava che in data 07/10/2020 sono stati soppressi i sotto elencanti immobili:

4. fg. 45 plla 124 sub 2 (Rettifica errato accatastamento);
5. fg. 45 plla 255 sub. 2 (demolizione di porzione di immobile);
6. fg. 45 plla 255 sub 4 (demolizione di porzione di immobile).

Dalle ulteriori ricerche effettuate è emerso che gli immobili distinti in catasto al fg. 45 plla 255 sub 1 – 3 -5 sono stati oggetto di accatastamento d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate Territorio solo ai fini del pagamento delle imposte e per questo sono privi di planimetrie. La sottoscritta ha provveduto ad effettuare il rilievo dei fabbricati trovati sul posto per permettere l'identificazione delle unità immobiliare accatastate d'ufficio e alla relativa identificazione catastale.

In sede di sopralluogo, in loco risultano essere presenti le unità immobiliari descritte in catasto al fg 45 plla 124 sub 1 – 3 e al fg. 45 plla 255 sub 5 – 3.

Si procederà alla descrizione e alla stima dei seguenti immobili:

- **Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 124 sub 1**
- **Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 124 sub 3**
- **Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 3**
- **Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 5**
- **Appezamento di terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg. 45 plla 204, 206, 208, 210**
- **Appezamento di terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 124, 255**



Appezamento di terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 124, 255, 204, 206, 208, 210

CONFINI:

Nord: Strada Provinciale 92

Sud: Fiume Tesino

Est: fabbricato censito in catasto al foglio 45 particella 50 – altra proprietà.

Ovest: fabbricato censito in catasto al foglio 45 particelle 303, 190, 239 – altra proprietà.

DESCRIZIONE:

Trattasi di un appezzamento di terreno pianeggiante, formato dalle particelle identificate catastalmente al foglio 45 del Comune di Ripatransone alle particelle 124, 255, 204, 206, 208, 210 di mq catastali 13.780,00 con sovrastanti fabbricati di modeste dimensioni, sito nelle immediate vicinanze del Fiume Tesino e della strada Provinciale 92.

L'accesso avviene attraverso l'imbocco che da direttamente sulla Strada Provinciale 92.

Come già precedentemente enunciato, in sede di sopralluogo, in loco risultano essere presenti le unità immobiliari descritte in catasto al fg 45 plla 124 sub 1 – 3 e al fg. 45 plla 255 sub 5 – 3.

- **Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 124 sub 1.**

Unità immobiliare a destinazione catastale ufficio (A/10) classe 1, consistenza 6,5 vani, totale mq 614, rendita € 1.141,37, Contrada Pennette P: T. (dati acquisiti dalla visura catastale).

Fabbricato con struttura portante mista, con copertura piana della superficie di mq 120.13 a destinazione ufficio.

I pavimenti sono in grès di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate di colore chiaro, gli infissi sono in pvc di colore bianco, le porte interne in legno scuro.

Sono presenti split per l'aria calda/fredda.

Esternamente è intonacato.



- **Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 124 sub 3**

Unità immobiliare a destinazione catastale rimessa (C/6) classe 5, consistenza 70 mq, rendita € 101,23, Contrada Tesino P: T. (dati acquisiti dalla visura catastale).

Fabbricato suddiviso in più locali collegati tra loro, con struttura prefabbricata con copertura piana della superficie lorda di mq 58.92, utilizzato come ufficio. L'accesso allo stesso avviene dalla corte esterna.

I pavimenti sono in grès di colore scuro, gli infissi sono in pvc.

Esternamente è di colore chiaro.

In aderenza, vi è una tettoia con struttura portante in ferro e copertura in lamiera.

- **Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 3**

Unità immobiliare a destinazione catastale deposito (C/3) classe 3, consistenza 80 mq, rendita € 144,61, Contrada Tesino P: T. (dati acquisiti dalla visura catastale).

Fabbricato suddiviso in più locali, con struttura prefabbricata con copertura piana della superficie lorda di mq 84.02.

I pavimenti sono in battuta di cemento. Gli infissi con in ferro.

Esternamente è di colore chiaro.

- **Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 5**

Unità immobiliare a destinazione catastale magazzino (C/2) classe 4, consistenza 50 mq, rendita € 92.96, Contrada Tesino P: T. (dati acquisiti dalla visura catastale).

Fabbricato con struttura prefabbricata con copertura inclinata ad una falda della superficie lorda di mq 38.30.

Poggia su una platea di cemento. Esternamente è di colore blu e rosso.

Tutte le unità immobiliari si presentano in stato di abbandono.





Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F5225 – p.iva: 01910700440

QUESITO 2

Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto l'esecutato è soggetto privato.

QUESITO 3

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Ripatransone, è emerso che l'area è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione di costruzione prot. 2507/1987 pratica n. 58/1957 del 25/07/1989: costruzione di stabilimento industriale in Contrada Valtesino per la lavorazione del ferro;
- Cambio di intestazione Concessione di costruzione n. 58/57 prot. 2708/1990 pratica n. 106/90 del 20/05/1991;
- Concessione edilizia n. 83/1992 del 12/06/1992: Costruzione copertura mobile e temporanea su macchina operatrice per la lavorazione dell'acciaio a barre;
- Autorizzazione di costruzione n. 90/1999 prot. 2262/99: ampliamento attività industriale attraverso la realizzazione di una strada di accesso, un piazzale e muri di sostegno per attrezzature da realizzarsi in Contrada Pennette località Valtesino;
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 36/99-1 del 22/04/1999: Prolungamento di carro ponte;
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 36/99-2 del 22/04/1999: Costruzione di una recinzione e due guide carro ponte in parziale difformità dalla C.E. 58/87;
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 36/99-3 del 22/04/1999: Costruzione di una vasca di accumulo acqua per impianto tecnologico;
- Denuncia di inizio attività edilizia prot. 6171 del 04/10/2002: Opere di



manutenzione straordinaria;

Risultano depositate inoltre due pratiche di condono edilizio:

- Condono edilizio presentata di *** DATO OSCURATO *** prot. 1868 del 27/03/1986 pratica n. 73/1986.

La pratica non risulta conclusa in quanto in data 11/05/2012 sono stati richiesti i seguenti documenti integrativi mai depositati:

1. Titolo di proprietà;
 2. Perizia indicante il calcolo dell'indennità risarcitoria per le opere realizzate su vincolo paesaggistico come previsto in circolare n. 17075 del 19/09/2000 del Ministero per i BBCC e AA Soprintendenza dei Beni Culturali di Ancona;
 3. Certificato di idoneità statica;
 4. Documentazione tecnica completa al fine dell'acquisizione del parere di compatibilità dal PAI così come prescritto nel parere rilasciato dalla Provincia di Ascoli Piceno con Determina Dirigenziale n. 672/gen del 15/02/2006;
 5. Relazione tecnica con evidenziate le opere abusive realizzate.
- Condono edilizio presentata da *** DATO OSCURATO *** prot. 9642 del 09/12/2004 pratica n. 4/2004.

La pratica non risulta conclusa in quanto in data 11/05/2012 sono stati richiesti i seguenti documenti integrativi mai depositati:

1. Documentazione tecnica da trasmettere alla Provincia di Ascoli Piceno per la richiesta del relativo parere di competenza per le opere abusive realizzate su aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs n. 42/2004;
2. Titolo di proprietà;
3. Certificato di idoneità statica;
4. Prova dell'avvenuto pagamento ICI e TARSU fino all'anno 2011;
5. Documentazione tecnica completa al fine dell'acquisizione del parere di compatibilità al PAI.



QUESITO 4

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come esposto nel quesito precedente, risultano depositate presso il Comune di Ripatransone due pratiche di condono edilizio non ancora definite, in quanto carenti della documentazione elencata nella richiesta di integrazione inviata a *** DATO OSCURATO *** e alla *** DATO OSCURATO *** in data 11/05/2012.

Considerato la mancanza del parere del Piano di Assetto Idrogeologico, la sottoscritta non può esprimersi riguardo alla conformità urbanistica dei fabbricati presenti nell'area.



QUESITO 5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Come enunciato dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Ripatransone

“...l'area ubicata in questo Comune, distinta al Catasto Terreni al:

Foglio 45 Particelle 204, 206, 208, 210

Destinazione Strumento Urbanistico Vigente (P.R.G. adeguato al P.P.A.R.) (Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 177 del 07/11/2000 e successivo adeguamento con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 02/03/2012)

Area ricadente in “ZONA AGRICOLA” art. 6 NTA del PRG

NORMATIVA STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

ZONA AGRICOLA: E' considerata zona agricola di tipo E ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 l'intero territorio del Comune di Ripatransone fatta eccezione per le aree e gli immobili interessali dalle diverse e specifiche previsioni del presente PRG, quali: le zone residenziali omogenee A, B e C; le zone produttive D e turistiche; le aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici; le aree destinate ad attrezzature sportive, ricreative e servizi; le aree destinate ad infrastrutture per la mobilità; le aree destinate ad attrezzature pubbliche (cimitero, impianti tecnologici); le aree destinate ad interventi di recupero e riqualificazione ambientale; i manufatti storici extra-urbani (chiese rurali, monasteri, ritrovamenti archeologici).

Sono da intendersi invece comprese nella zona E anche alcune aree non strettamente utilizzabili per l'agricoltura quali: le aree boscate, di interesse floristico e gli incolti.

Interventi ammessi: Sono consentiti nelle zone agricole non sottoposte a tutela integrale, esclusivamente gli interventi previsti dalla Legge Regionale 08/03/1990 n° 13 “Norme edilizie per il territorio agricolo” e successive modificazioni ed integrazioni, con la seguente integrazione ai sensi dell'art. 1, terzo comma della citata legge regionale:

- nei crinali non sottoposti a tutela integrale viene fissato un valore di dislivello pari a m. 10 in cui sono vietati nuovi insediamenti di industrie nocive e depositi e stoccaggi di materiali non agricoli. La verifica dei valori di dislivello va effettuata da parte del soggetto richiedente su planimetria quotata scala 1:500.



Vincolo Strumento Urbanistico Vigente (P.R.G. adeguato al P.P.A.R.)

(Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 177 del 07/11/2000 e successivo adeguamento con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 02/03/2012)

Altri Vincoli

Foglio 45 Particella 204 - Area ricadente in Zona Franca art. 6.2 NTA del PRG

- Vincolo Idrogeologico R.D. n° 3267/1923;

- Corsi d'acqua art. 29 N.T.A. del P.P.A.R.;

Foglio 45 particelle 206, 208 - Area ricadente in Zona Franca art. 6.2 NTA del PRG

- Vincolo Idrogeologico R.D. n° 3267/1923;

Foglio 45 particelle 210 - Area ricadente in Zona Franca art. 6.2 NTA del PRG

- Corsi d'acqua art. 29 N.T.A. del P.P.A.R.;

ALTRI VINCOLI E PRESCRIZIONI:

Vengono fatte salve, in ogni caso, le modifiche e le prescrizioni introdotte o che vengono introdotte per le aree ricadenti in zona ZSC, con la L.R. n° 34 del 05/08/1992, con la L.R. n° 13/90, con il nuovo codice della strada di cui al Decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 e successive modificazioni, dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), dalla Legge 21/11/2000 n° 353 "Legge quadro in materia d'incendi boschivi" aree percorse da incendio, nonché le norme di salvaguardia dei medesimi. "

"...l'area ubicata in questo Comune, distinta al Catasto Terreni al:

Foglio 45 Particelle 124, 255

Destinazione Strumento Urbanistico Vigente (P.R.G. adeguato al P.P.A.R.) (Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 177 del 07/11/2000 e successivo adeguamento con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 02/03/2012)

Particella 124

Area ricadente parte in "PARCO PUBBLICO NATURALE IN AMBITO DI TUTELA INTEGRALE" e parte in "ZONA INDUSTRIALE DA1 SAN parte in "ZONA INDUSTRIALE DA1 SAN SALVATORE art.15 L.R. n° 34/92" art. 2.2 NTA



Particella 255

Area ricadente parte in “ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI ESPANSIONE DI RISERVA D4R SAN SALVATORE” art. 2.1 NTA, e parte in “PARCO PUBBLICO NATURALE IN AMBITO DI TUTELA INTEGRALE”

NORMATIVA STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

PARCO PUBBLICO NATURALE IN AMBITO DI TUTELA INTEGRALE: Tali zone sono individuate ai sensi dell’art. 3 lettera c) del D.M. 2/4/1968 n° 1444. In tali zone si applicano le norme di tutela integrale, senza esenzioni. Saranno consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro botanico-vegetazionale, la realizzazione di impianti antincendio, di percorsi pedonali in terra battuta, nonché la posa in opera di cestelli porta rifiuti, di cartelli didattici ed eccezionalmente, in siti idonei, di panche tavoli in legno e faretti a terra per la pubblica illuminazione. Ogni intervento dovrà ottenere il parere favorevole del Corpo Forestale dello Stato.

ZONA INDUSTRIALE DA1 SAN SALVATORE: Tali zone sono sottoposte a progettazione urbanistica di dettaglio ai sensi dell’art. 15 comma 4° della L.R. 05/08/1992 n° 34. Tali zone sono sottoposte alla normativa generale di cui all’ art. 2.1 ed alle seguenti specifiche prescrizioni: In tale area è in funzione un’attività per la lavorazione del ferro per edilizia. L’attuale carro ponte, attualmente non coperto, provoca evidenti difficoltà alla funzionalità dell’impianto. Interventi consentiti: a) realizzazione della copertura di detto carro ponte, nel rispetto delle indicazioni sui distacchi contenute nell’elaborato grafico in scala 1:500 e delle seguenti prescrizioni: H max m. 8,50 dal pavimento interno all’intradosso della travatura di copertura; b) realizzazione di volumetrie fuori terra per opifici, uffici ecc.. sempre nel rispetto delle indicazioni sui distacchi contenute nell’elaborato grafico in scala 1:500 e delle seguenti prescrizioni: Superficie utile lorda massima: max 50%.

della superficie del lotto; H max m. 7,00 c) la distanza minima dal confine est potrà essere diminuita solo in presenza di firma per accettazione sul progetto da parte dei confinanti d) nella zona di rispetto di ml. 20,00 dalla strada provinciale Valtésino potranno essere realizzati i seguenti interventi: parcheggi, cabina ENEL, aree verdi, volumi interrati con distacco minimo dalla provinciale Valtésino di ml. 10,00. Verifica degli standards urbanistici: Superficie complessiva mq. 5.600, Aree pubbliche mq. 800, Standard

*Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*



urbanistico 14,3%.

In tale zona ricompresa nell' Ambito di trasformazione n. 5 (San Salvatore): a)-si preveda il potenziamento delle arginature, laddove risultano compromesse; b)-si preveda la manutenzione periodica (al massimo ogni 5 anni) degli argini fluviali sia naturali che artificiali; c)-preliminarmente alla fase di progettazione esecutiva, sia complessiva dell'area che di ogni singolo intervento, venga redatto uno studio geologico e geognostico per valutarne compiutamente la fattibilità anche in relazione alla locale profondità della falda freatica; d)-in fase di progettazione esecutiva degli interventi: d1)-sia prevista la sopraelevazione del piano d'imposta degli edifici rispetto all' attuale piano di campagna per un' altezza di sicurezza di almeno 1 m., in ogni punto dell' area, rispetto all' altezza massima critica di 2 m. (così come determinata nell' approfondimento di indagine prodotto) calcolata rispetto alla quota dell' alveo fluviale; d2)-sia vietata la realizzazione di piani interrati; d3)-sia vietata la destinazione d' uso residenziale del piano terra degli edifici; d4)-venga vietata edificazione nelle porzioni di aree ricomprese nell' Ambito di tutela permanente dei corsi d' acqua d' acqua così come delimitati nella tavole di progetto del PRG adottato.

ZONA D4R - ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI ESPANSIONE DI RISERVA - S.SALVATORE: Al fine di assicurare un equilibrato sviluppo fra attività produttive e commerciali delle aree vallive del Torrente Tesino, la zona D4R (S. Salvatore), ad ovest del nucleo esistente, viene riservata all'esclusivo insediamento di attività industriali ed artigianali. Nei limiti fissati per tutte le zone D è consentita la realizzazione di abitazione per il custode o il proprietario. Ogni intervento è subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (Piano di lottizzazione convenzionato o Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica). Il detto piano urbanistico potrà essere elaborato anche per stralci funzionali, con l'obbligo comunque di prevedere per l'intera area uno schema viario di distribuzione interna con arteria parallela alla S.P. Valsesino e massimo due accessi sulla suddetta S.P. Superficie utile lorda massima: 50% del lotto; Altezza massima: m. 8,00 ad eccezione di camini, silos, impianti tecnici particolari ecc.. Distanza dai confini e strade: m. 5,00; Distanza dalla strada provinciale: m. 20,00; Distanza tra fabbricati: m. 10,00.



In tale zona ricompresa nell'Ambito di trasformazione n° 5 (San Salvatore) :

a)-si preveda il potenziamento delle arginature, laddove risultano compromesse; b)-si preveda la manutenzione periodica (al massimo ogni 5 anni) degli argini fluviali sia naturali che artificiali; c)-preliminarmente alla fase di progettazione esecutiva, sia complessiva dell'area che di ogni singolo intervento, venga redatto uno studio geologico e geognostico per valutarne compiutamente la fattibilità anche in relazione alla locale profondità della falda freatica; d)-in fase di progettazione esecutiva degli interventi: d1)-sia prevista la sopraelevazione del piano d'imposta degli edifici rispetto all' attuale piano di campagna per un' altezza di sicurezza di almeno 1 m., in ogni punto dell' area, rispetto all' altezza massima critica di 2 m. (così come determinata nell' approfondimento di indagine prodotto) calcolata rispetto alla quota dell' alveo fluviale; In sede di Piani Urbanistici attuativi si prescrive l'elaborazione di un accurata verifica idraulica elaborata da esperto in materia che valuti compiutamente le sezioni di deflusso per portate relative a tempi di ritorno centennali, quote d'imposta di sicurezza dei manufatti. d2)-sia vietata la realizzazione di piani interrati; d3)-sia vietata la destinazione d' uso residenziale del piano terra degli edifici; d4)-venga vietata edificazione nelle porzioni di aree ricomprese nell' Ambito di tutela permanente dei corsi d' acqua d' acqua così come delimitati nella tavole di progetto del PRG adottato.

Fg	Plle	Vincolo Strumento Urbanistico Vigente (P.R.G. adeguato al P.P.A.R.) (Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 177 del 07/11/2000 e successivo adeguamento con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 02/03/2012)	Altri Vincoli
45	124	Area ricadente parte in Ambito di Tutela Integrale art. 7.1 NTA del PRG	- Vincolo paesaggistico D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii. (fiumi); - Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) – R3 (Esondazioni); - Corsi d'acqua art. 29 N.T.A. del P.P.A.R.;
45	255	Area ricadente parte in Ambito di Tutela Integrale art. 7.1 NTA del PRG	- Vincolo paesaggistico D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii. (fiumi); - Vincolo Idrogeologico R.D. n° 3267/1923;



ALTRI VINCOLI E PRECRIZIONI:

Vengono fatte salve, in ogni caso, le modifiche e le prescrizioni introdotte o che vengono introdotte per le aree ricadenti in zona ZSC, con la L.R. n° 34 del 05/08/1992, con la L.R. n° 13/90, con il nuovo codice della strada di cui al Decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 e successive modificazioni, dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), dalla Legge 21/11/2000 n° 353 “Legge quadro in materia d’incendi boschivi” aree percorse da incendio, per le Zone A Centro Storico le Linee Guida CS nonché le norme di salvaguardia dei medesimi.

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 40 del D.P.R. n° 445 del 28/12/2000 e s.m.i. si rappresenta che: *“Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione di privati gestori di pubblici servizi”*.

QUESITO 6

Identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Nel pignoramento del 07/08/2023, vengono citati i seguenti immobili:

- Appezamento di terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg. 45 plla 204
- Appezamento di terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 206
- Appezamento di terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 208
- Appezamento di terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla



210

- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 124 sub 1
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 124 sub 2
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 124 sub 3
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 1
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 2
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 3
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 4
- Unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255 sub 5

La sottoscritta espone quanto segue:

- a seguito di ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Territorio si riscontrava che in data 07/10/2020 sono stati soppressi i sotto elencanti immobili:
fg. 45 plla 124 sub 2 (Rettifica errato accatastamento);
fg. 45 plla 255 sub. 2 (demolizione di porzione di immobile);
fg. 45 plla 255 sub 4 (demolizione di porzione di immobile).

Al momento del pignoramento gli immobili sopra descritti risultavano già soppressi da circa 3 anni.

- Gli immobili distinti in catasto al fg. 45 plla 255 sub 1 - 3 -5 sono stati oggetto di accatastamento d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate Territorio solo ai fini del pagamento delle imposte e per questo sono privi di planimetrie;
- in sede di sopralluogo, in loco risulta essere presente soltanto le unità immobiliari censite in catasto al fg 45 plla 124 sub 1, particella 124 sub 3, particella 255 sub 3, particella 255 sub 5;

*Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*



- dopo colloquio con l'ufficio tecnico del comune di Ripatransone dal quale è emerso l'impossibilità di esprimersi riguardo alla conformità urbanistica dei manufatti in quanto edificati senza alcuna autorizzazione edilizia e in zona sottoposta a vincolo idrogeologico, la sottoscritta non può presentare le relative variazioni catastali senza il rilascio dei pareri degli Enti di competenza. La regolarizzazione potrà avvenire solo in caso di parere favorevole dal Piano di Assetto Idrogeologico.

In caso contrario i manufatti dovranno essere demoliti.

Per questo motivo, non potendo neanche il Comune di Ripatransone esprimersi sulla sanabilità dei fabbricati, e considerato anche il valore irrisorio dei manufatti presenti sul terreno, si procederà alla valutazione del solo terreno.

QUESITO 7

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

Alla data di notifica del pignoramento, l'intestazione catastale risulta essere la seguente:

- *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/1.

Il compendio immobiliare risulta pervenuto all'attuale proprietà in forza Sentenza (Atto dell'autorità Giudiziaria) del 24/05/2016 Pubblico Ufficiale Tribunale di Fermo repertorio 924 – Decreto di omologazione concordato fallimentare trascrizione 7130.1/2019 Reparto PI di Fermo in atti dal 17/12/2019.

QUESITO 8

*Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*



Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/12/2019 - Registro Particolare 7130 Registro Generale 9706 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 924/2016 del 24/05/2016
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI OMOLOGAZIONE CONCORDATO FALLIMENTARE
Immobili siti in RIPATRANSONE(AP)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/03/2020 - Registro Particolare 1543 Registro Generale 2161 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 6668/2019 del 09/03/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Immobili siti in RIPATRANSONE(AP)

QUESITO 9

Indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

Non vi sono trascrizioni di domande giudiziali.



QUESITO 10

Determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Considerato quanto enunciato nel quesito 6, si procederà alla stima del solo terreno senza considerare i fabbricati soprastanti.

- Terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg. 45 plla 204
mq catastali 104
- Terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 206
mq catastali 150
- Terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 208
mq catastali 2
- Terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 210
mq catastali 45
- Terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 124
mq catastali 5185
- Terreno distinto al CT del Comune di Ripatransone al fg 45 plla 255
mq catastali 8293

Destinazione urbanistica particelle 204, 206, 208, 210: ZONA E - AGRICOLA

Totale mq 301,00

Destinazione urbanistica particella 124: Area ricadente parte in Parco Pubblico naturale in ambito di tutela integrale e parte in zona industriale San Salvatore

Destinazione urbanistica particella 255: Area ricadente parte Zona industriale e artigianale di espansione di riserva d4r San Salvatore e in parte in Parco Pubblico naturale in ambito di tutela

Totale mq 13.478,00



L'immobile è stato valutato sulla base del metodo di stima sintetico-comparativo, metodo che, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, ne stabilisce il valore confrontandolo con beni simili ad esso.

Gli immobili sono stati valutati sulla base del metodo di stima sintetico-comparativo, metodo che, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, ne stabilisce il valore confrontandolo con beni simili ad esso.

Si è proceduto all'individuazione del livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Terreno edificabile (fg. 47 particella 708) oggetto di compravendita in data 02/02/2021, Superficie 3000,00 mq, prezzo € 60.000,00

Valore €/mq 20,00

B - Terreno edificabile (fg. 47 particella 708) oggetto di compravendita in data 02/02/2021, Superficie 8.965,00 mq, prezzo € 180.000,00

Valore €/mq 20,08

C - Terreno edificabile (fg. 47 particella 340) oggetto di compravendita in data 25/03/2022, Superficie 1.333,00 mq, prezzo € 31.000,00

Valore €/mq 23,26



Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie (s) dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<i>Data DAT</i>	02/2021	02/2021	03/2022
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	60.000,00	180.000,00	31.000,00
<i>Sup.Cat.Tot. SUP (mq)</i>	3.000,00	8.965,00	1.333,00

<i>pMED (€/mq)</i>	20,00	20,08	23,26
--------------------	-------	-------	-------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = \text{€ } 21,11 \text{ Arrotondabile ad € } 21,00$$

Valore di mercato al €/mq 21,00

$$13.779,00 \times \text{€}/\text{mq } 21,00 = 289.359,00$$

Valore da apporre a base d’asta € 289.359,00 arrotondato a € 289.500,00



QUESITO 11

Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi.

Si consiglia la vendita in unico lotto.

QUESITO 12

Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile attualmente è in stato di abbandono.

QUESITO 13

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

*Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*



TRIBUNALE DI FERMO

Avviso di vendita di immobili all'incanto

Esecuzione immobiliare n. 110/2023 promossa da

*** DATO OSCURATO ***

contro *** DATO OSCURATO ***

Diritti di piena proprietà su terreno sita in Ripatransone in Contrada Pennette, individuato al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 45 particella 124, 255, 204, 206, 208, 210.

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 289.500,00



*Geom. Emanuela Fagiani – Via Leonardo Da Vinci 2 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*

