

2° dell'11/12/2025

R.G.E. 51/2021 Es. Imm.



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Relazione di risposta alle osservazioni depositate dalla
società esecutata in data 11.11.2024,
in ottemperanza all'incarico conferito con provvedimento
del G.E. del 06/03/2025**

Giudice Esecutivo DOTT.SSA MILENA PALMISANO

Procedura promossa da

Contro

CTU ING. FRANCESCO MARIA SEBASTIANI

CUSTODE MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

Porto San Giorgio, 11 dicembre 2025





Sommario

Relazione di risposta alle osservazioni.....	1
PREMESSA GENERALE.....	3
QUESITI	3
Quesito 1	3
Quesito 2	4
Risposta ai quesiti n.1 e n.2.....	5
Risposta al quesito 1	7
Fasi della Bonifica secondo DGR 1104/2018	10
Risposta al quesito 2	12
Conclusioni generali	23
ALLEGATI	26





PREMESSA GENERALE

In data 6 marzo 2025 il sottoscritto ing. Francesco Maria Sebastiani iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al numero A267, con studio a Porto San Giorgio in Via Galliano n.192, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Milena Palmisano, Esperto Stimatore per la procedura esecutiva n. 51/2021. In data 28 aprile 2025, ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c, lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento; nello specifico questa C.T.U. veniva incaricato ed autorizzato dall'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione di redigere Perizia di Stima secondo i quesiti formulati.

QUESITI

La richiesta assegnata all'esperto CTU ing. Francesco Maria Sebastiani, in sostituzione del dott. Gaetano Sirocchi, è di fornire chiarimenti alle osservazioni alla perizia depositate dalla società esegutata con le quali ha rappresentato che:

Quesito 1

" 1) l'area di proprietà della società individuata catastalmente al foglio 2 del Catasto del Comune di Porto Sant'Elpidio con la particella 71, situata in Via Adriatica 28 insiste, come evidenziato dal certificato di destinazione urbanistica allegata alla ctu, all'interno del perimetro dell'ex sito inquinato di interesse nazionale del "Basso Bacino Fiume Chienti " D.M. 26/2/2003; -nella perizia tecnica, il consulente del Tribunale, nell'effettuare le valutazioni dei cespiti oggetto di esecuzione si è limitato semplicemente a riportare i dati del certificato di destinazione urbanistica da cui risulta che la particella 71 era oggetto di prescrizione essendo inserita nel predetto bacino del Basso Chienti senza tuttavia specificare cosa ciò comporti e senza indicare nella relazione a beneficio dei potenziali acquirenti in asta la esistenza o meno degli oneri e degli obblighi esistenti sul cespite, la tipologia degli stessi e le pratiche amministrative necessarie alla regolarizzazione delle eventuali problematiche esistenti sul cespite indicandone anche i relativi costi; -nel quesito posto al CTU al momento del conferimento dell'incarico, sub lettera m, era previsto tra l'altro che lo stesso dovesse indicare nell'elaborato "l'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. Specifichi 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;" - a parere della difesa della debitrice eseguita le indicazioni delle attività necessarie da effettuare sull'area de quo in conseguenza delle prescrizioni ambientali esistenti ed i relativi costi conseguenti al suo inserimento nel perimetro dell'ex sito inquinato di interesse nazionale del basso bacino fiume Chienti ex DM 26/2/20003 devono essere espressamente indicate nella perizia di stima degli immobili oggetto di procedura in modo che il soggetto eventuale acquirente degli stessi sia reso edotto dell'esistenza delle prescrizioni e del relativo costo al momento dell'acquisto;

Quesito 2

2) la società eseguita segnala altresì come nella ctu non è stato evidenziato che sul confine est dell'immobile è situata la linea ferroviaria Bologna – Lecce e che erano esistenti prescrizioni imposte dalla Ferrovie dello Stato per la tutela di rispetto dell'area demaniale che non sono state indicate nella perizia risulta infatti nella contabilità aziendale che in passato erano stati effettuati dei pagamenti in favore di RFI SPA per il rapporto di utenza FS 01-20000000010733 c.u 7100088363 e che dunque deve essere indicato nella ctu l'esistenza o meno delle prescrizione previste dalle Ferrovie ai fini della recinzione delle aree del rispetto dell'equilibrio idrogeologico della zona della manutenzione della stessa a garanzia della proprietà della Ferrovie";





Risposta ai quesiti n.1 e n.2

Localizzazione geografica



Figura 1 inquadramento generale



Figura 2 di dettaglio
43°16'59"N 13°44'35"E



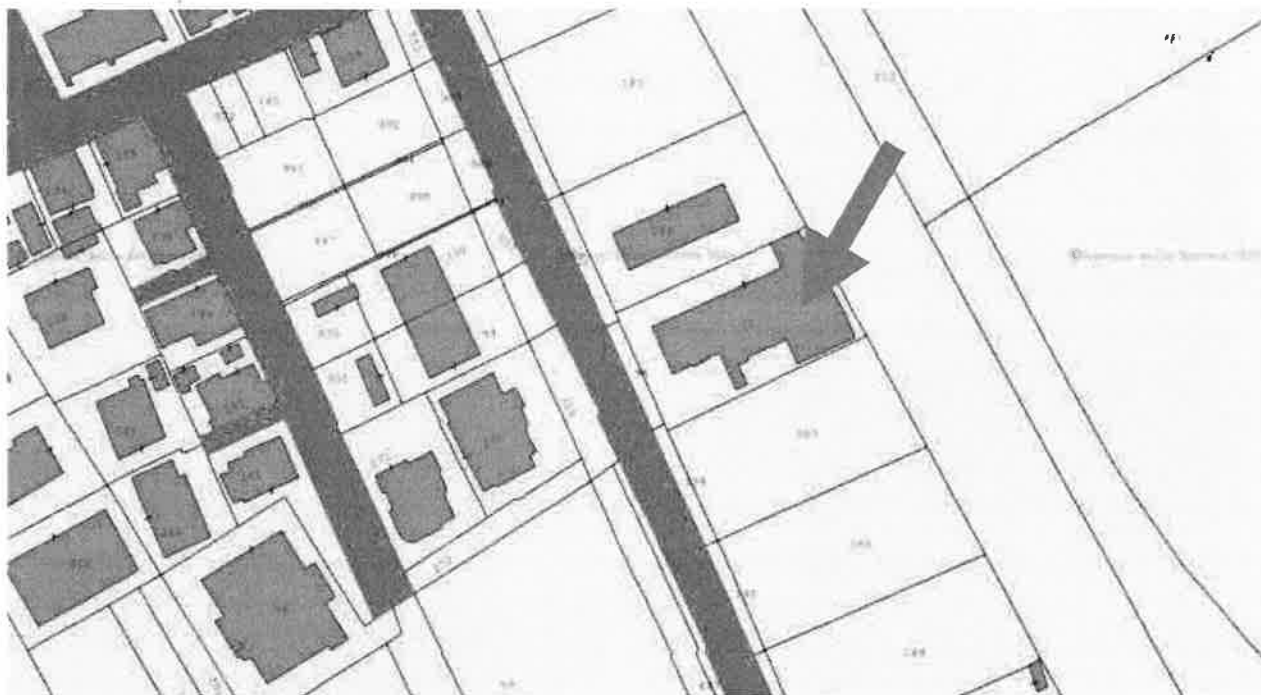


Figura 3 Fg 2 particella 71 sub 10-11-12-13-14-15

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Cat. e cla.	Cons./ Dati sup.	Rendita €	Piano
Porto Sant'Elpidio	2	71	10	C/6-2	244 mq- 253 mq	680,48	SI
Porto Sant'Elpidio	2	71	11	C/3-3	119 mq - 145 mq	522,40	T
Porto Sant'Elpidio	2	71	12	C/3-3	337 mq - 382 mq	1.479,39	T
Porto Sant'Elpidio	2	71	13	A/10-2	5 vani - 178 mq	1.433,17	1
Porto Sant'Elpidio	2	71	14	A/2-3	5,5 vani - 148 mq	397,67	2
Porto Sant'Elpidio	2	71	15	F/5- ---	148 mq- ----	-----	3

Indirizzo: VIA ADRIATICA n. 28. Intestato a NORMA GROUP SRL (CF 02315290441) Sede in PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Diritto di: Proprietà per 1/1.

Il sottoscritto ing. Francesco Maria Sebastiani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A267, con studio in Porto San Giorgio (FM), Via Galliano n. 192, nominato in qualità di Esperto Stimatore con provvedimento dell'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Milena Palmisano in data 6 marzo 2025 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 51/2021, promossa da ,

– preso atto delle osservazioni formulate dalla società debitrice eseguita in relazione alla perizia di stima redatta dal precedente consulente, dott. agr. Gaetano Sirocchi,





– vista l'autorizzazione ricevuta a fornire chiarimenti in merito, ai sensi dell'art. 569 c.p.f.,
– preso atto dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, in particolare con riferimento ai rilievi ambientali e urbanistici ed all'eventuale presenza di oneri e vincoli non esplicitati nella perizia originaria, redige la presente relazione integrativa al fine di fornire risposta puntuale ai quesiti richiesti, al solo scopo di migliorare la completezza e la trasparenza delle informazioni da porre a disposizione dei potenziali partecipanti alla vendita giudiziaria.

Si precisa che, sebbene nelle osservazioni della società esecutata si faccia riferimento al foglio 1, dai documenti catastali ufficiali risulta che il bene è censito al foglio 2, particella 71 del N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio.

Risposta al quesito 1

Premessa

L'immobile oggetto della presente perizia, sito in Porto Sant'Elpidio (FM), in Via Adriatica n. 28, ricade nella particella catastale n. 71 del foglio 2. Tale area, come evidenziato anche nello stralcio del PRG comunale allegato alla precedente relazione tecnica, risulta inclusa nel perimetro dell'ex sito inquinato di interesse nazionale denominato "Basso Bacino del Fiume Chienti", istituito con D.M. 26/02/2003.

Verifica della situazione ambientale

Dall'analisi della documentazione urbanistica disponibile e delle fonti normative in materia ambientale, si rileva quanto segue:

1. Il sito SIN "Basso Bacino del Fiume Chienti" è stato declassificato a sito di interesse regionale (SIR) con D.M. 11/01/2013, salvo specifiche aree ancora soggette a indagini e/o bonifiche secondo piani regionali approvati (Il sito di interesse nazionale del basso bacino del fiume Chienti viene istituito, con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 18 settembre 2001, n. 468 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 16 gennaio 2002). La perimetrazione del sito è stata successivamente definita con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 26 febbraio 2003 - Perimetrazione del sito di interesse nazionale del basso bacino del fiume Chienti (pubblicato nella G.U. del 27 maggio 2003) e comprende in totale una porzione di territorio di circa 26 Km2.





La zona in sinistra idrografica (16 Km²) ricade nei territori dei comuni di Morrovalle, Montecosaro e Civitanova Marche, mentre l'area in destra idrografica di circa 10 Km² di estensione interessa i territori comunali di Sant'Elpidio a Mare e Porto S. Elpidio. Nella perimetrazione è compresa anche l'area marina prospiciente quella terrestre, che ha un'ampiezza complessiva pari a 1200 ha e si estende, partendo da sud e risalendo lungo la costa in direzione nord, dall'estremità settentrionale del centro abitato di Porto Sant' Elpidio fino al porto di Civitanova Marche (circa 4 km), per una distanza di 3 km dalla costa. Nel 2005 l' ARPAM e l'APAT, su incarico del Ministero dell'Ambiente, hanno redatto il piano per la caratterizzazione di parte pubblica che è stato approvato in sede di conferenza dei servizi decisoria (ex art. 14, comma 2, della legge n. 241/90) il 24 marzo 2005 unitamente al piano dell'area marina predisposto dall'ICRAM.

Con D.G.R. n. 1573 del 12.12.2005 la Regione Marche ha affidato l'incarico ad ARPAM di eseguire la caratterizzazione delle aree pubbliche e dell'area marino-costiera, procedendo per fasi successive.

Si informa che la Regione Marche con DGR n. 645 del 24/05/2021 ha approvato l'aggiornamento alle Linee Guida ed indirizzi operativi in materia di bonifica ex SIN Basso Bacino del Fiume Chienti e revocate le precedenti Linee Guida (DGR n. 410 del 26/04/2016).

Le nuove Linee Guida, operative dalla data di pubblicazione sul BUR n. 45 dell'11 giugno 2021, sono consultabili e scaricabili sul sito della Regione Marche, unitamente alla planimetria aggiornata del Sito di Interesse Regionale alla pagina:

https://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Ambiente/Rifiuti-e-inquinamento/Siti-contaminati#2032_regionali

2. Non risulta agli atti della perizia che siano state depositate prescrizioni specifiche o provvedimenti di bonifica ambientale a carico della particella 71.
3. Tuttavia, l'inserimento all'interno del perimetro del SIN/SIR implica potenziali obblighi in capo al proprietario o futuro acquirente, in relazione a:
 - o verifiche sulla qualità ambientale del suolo e sottosuolo (analisi chimiche);
 - o eventuale presentazione di un piano di caratterizzazione ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/2006 (Titolo V);





- possibili limitazioni all'edificabilità o obbligo di bonifica preventiva in caso di trasformazione urbanistica o edilizia.

Inquadramento Regione Marche - RIPERIMETRAZIONE AREA TERRESTRE SITO DI INTERESSE REGIONALE "Basso Bacino del fiume Chienti"

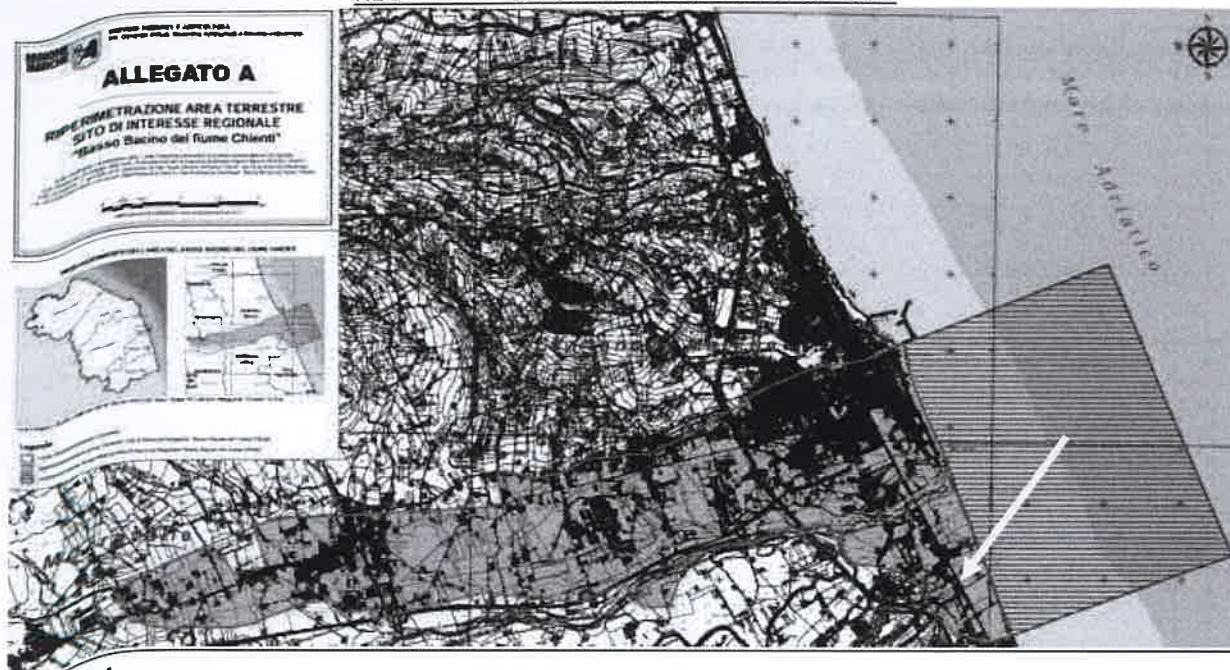


Figura 4

https://www.regione.marche.it/Portals/0/Ambiente/Siti_Inquinati/2017_SIR_BBC_riperimetrazione_terra_mare_agg23012017.pdf?ver=2017-03-03-111151-027

Obblighi e costi presunti

In assenza di documentazione specifica depositata presso l'ARPAM o il Comune di Porto Sant'Elpidio su attività già eseguite o da eseguire, non è possibile definire con esattezza l'entità degli obblighi e dei costi, ma si possono formulare delle stime di massima per l'acquirente che intendesse effettuare interventi sull'area:

Intervento	Stima costi
Analisi ambientali (suolo/sottosuolo)	3.000 – 5.000 €
Eventuale piano di caratterizzazione	4.000 – 7.000 €
Eventuali bonifiche (se	da 20.000 € in su (in funzione dell'inquinante e





Intervento	Stima costi
necessarie)	dell'estensione)

Acquisendo le informazioni dal Piano delle Bonifiche 2009 – Relazione Generale per l'area del Basso Bacino del Fiume Chienti, è riportato un costo complessivo di bonifica pari a € 23.950.000,00, come da quadro economico regionale aggregato per l'intera area.

Facendo una semplice analisi nel caso si attivasse a livello regionale l'attività di bonifica, per stimare l'onere potenziale a carico della particella 71, si è proceduto a un proporzionamento per superficie sulla base del costo totale dell'area (metodo prudenziale, in assenza di dati puntuali di contaminazione). Supponendo una superficie complessiva del SIR pari a 1.500.000 m² (dato desumibile dal piano 2009), si ottiene:

- Costo unitario medio area SIR: $\text{€ } 23.950.000 \div 1.500.000 \text{ m}^2 \approx \text{€ } 15,97/\text{m}^2$

-Costo stimato per la particella 71 (1.174 m²): $1.174 \text{ m}^2 \times \text{€ } 15,97 \approx \text{€ } 18.755,78$

L'onere economico potenzialmente attribuibile alla bonifica dell'area corrispondente alla particella 71 del foglio 2 è stimato in circa € 18.755,00, sulla base di un criterio proporzionale ai valori complessivi previsti dal Piano regionale, ovvero si tratta di una mera proporzione sul costo complessivo dell'area, da intendersi soltanto come ripartizione teorica e non della stima operativa del lotto.

Si precisa che tale stima ha valore meramente orientativo e dovrà essere confermata o rivista in funzione degli esiti delle indagini ambientali (piano di caratterizzazione, analisi di rischio sito-specifica) da eseguirsi secondo le prescrizioni della DGR Marche n. 1104/2018.

Si specificano di seguito in forma tabella le fasi previste dalla DGR 1104/2018 per la bonifica:

Fasi della Bonifica secondo DGR 1104/2018

Fase / Attività prevista	Descrizione
Individuazione del sito potenzialmente contaminato	Il sito viene incluso nel registro regionale dei siti potenzialmente contaminati.
Notifica di potenziale contaminazione ai sensi dell'art. 242 D.Lgs. 152/2006	Comunicazione formale alla Regione e ARPAM dell'evento o sospetto di contaminazione.
Predisposizione e approvazione del Piano di	Il soggetto responsabile predispone un piano





Caratterizzazione	tecnico-scientifico con metodologia, punti di indagine e analisi.
Esecuzione delle indagini ambientali (suolo, sottosuolo, acque)	Campionamento di matrici ambientali in contraddittorio con ARPAM e laboratori accreditati.
Redazione e validazione dei risultati del Piano di Caratterizzazione	I risultati vengono presentati ad ARPAM e validati, con individuazione delle soglie superate.
Elaborazione dell'Analisi di Rischio Sito Specifica	Valutazione del rischio sanitario e ambientale per individui esposti, ai fini della definizione delle soglie CSR.
Predisposizione del Progetto Operativo di Bonifica o Messa in Sicurezza	Elaborazione di un progetto esecutivo per interventi di bonifica o messa in sicurezza.
Valutazione e approvazione del progetto in conferenza di servizi	La conferenza di servizi approva il progetto e impone eventuali prescrizioni aggiuntive.
Esecuzione degli interventi (bonifica o messa in sicurezza)	Esecuzione materiale dei lavori da parte di ditte specializzate, con tracciabilità dei materiali e smaltimenti.
Monitoraggio post-operam e verifiche ambientali finali	Verifica del rispetto degli obiettivi di bonifica e attivazione di monitoraggi post-intervento.
Certificazione di avvenuta bonifica e chiusura del procedimento	La Regione rilascia l'attestazione conclusiva di avvenuta bonifica o messa in sicurezza permanente.

Considerando le tempistiche e l'attuazione del piano degli investimenti della Regione Marche la stima effettiva dei costi per la bonifica autonoma della particella 71 del foglio 2 del Comune di Porto Sant'Elpidio, elaborata secondo la procedura prevista dalla DGR Marche 1104/2018, in considerazione dell'incertezza sui tempi e sulle disponibilità del finanziamento pubblico regionale risulta essere la seguente.

Il totale stimato dell'intervento risulta pari a € 71.154,00 comprensivo di caratterizzazione, analisi, progettazione, bonifica della corte esterna e monitoraggi post-operam salvo imprevisti e aggiornamenti dei preventivi per le operazioni sopra esplicitate.

Voce di spesa	Costo stimato
Piano della Caratterizzazione	14.088,00 €
Analisi chimiche (suolo e falda)	10.566,00 €
Analisi di Rischio sito-specifica	6.000,00 €
Progetto Operativo di Bonifica	5.500,00 €
Intervento di Bonifica (corte 148 mq)	12.000,00 €
Monitoraggio post-operam (24 mesi)	10.000,00 €
Spese tecniche progettazione e coordinamento sicurezza (circa 20%)	13.000,00 €





delle spese in elenco)	
importo totale	71.154,00 €

Conclusione risposta al quesito n.1

Si conferma che la particella 71 è ubicata all'interno del perimetro dell'ex SIN "Basso Bacino del Fiume Chienti", e che tale collocazione comporta un potenziale vincolo di natura ambientale.

In assenza di documentazione ufficiale attestante l'avvenuta bonifica o l'assenza di contaminazioni, è necessario procedere con una preventiva verifica ambientale anche ai fini della tutela dell'investimento immobiliare.

La stima presunta dei costi per la bonifica autonoma della particella 71 del foglio 2 del Comune di Porto Sant'Elpidio, elaborata secondo la procedura prevista dalla DGR Marche 1104/2018, in considerazione dell'incertezza sui tempi e sulle disponibilità del finanziamento pubblico regionale dell'intervento risulta pari a € 71.154,00 comprensivo di caratterizzazione, analisi, progettazione, bonifica della corte esterna e monitoraggi post-operam.

Risposta al quesito 2

Premessa

La particella catastale n. 71 del foglio 2 del Comune di Porto Sant'Elpidio, oggetto della presente procedura esecutiva, confina sul lato est con la particella n. 24, corrispondente alla linea ferroviaria Bologna-Lecce, come chiaramente riportato anche nella planimetria allegata alla perizia originaria.

Verifiche

A seguito delle osservazioni della società esecutata e della documentazione richiamata (pagamenti effettuati alla RFI S.p.A. per utenza FS 01-20000000010733, c.u. 7100088363), lo scrivente ha svolto verifiche in merito all'eventuale esistenza di:

- fasce di rispetto ferroviario imposte dalla normativa vigente;
- prescrizioni o servitù passive imposte da Rete Ferroviaria Italiana (RFI S.p.A.) relative alla recinzione, manutenzione o protezione idrogeologica delle aree limitrofe alla linea ferroviaria;

In relazione a quanto segnalato dalla società esecutata, si precisa che lungo il confine est del compendio immobiliare è effettivamente presente la linea ferroviaria Bologna - Lecce. Ne consegue l'applicazione delle prescrizioni di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, ed in particolare:





Art. 49: divieto di edificare, ricostruire o ampliare manufatti a distanza inferiore a 30 metri dalla rotaia più vicina, salvo autorizzazione;

Art. 52: divieto di collocare recinzioni, muriccioli o siepi a distanza inferiore a 6 metri dalla rotaia, con eccezioni tecniche limitate;

Art. 53–56: prescrizioni su depositi, scavi e opere che possano compromettere la stabilità e la sicurezza della linea ferroviaria;

Art. 60: possibilità di deroghe solo in casi eccezionali e previa specifica autorizzazione dell'Ente gestore della rete (RFI S.p.A.), subordinata alla verifica della sicurezza pubblica e della conservazione della sede ferroviaria.

Dall'accesso agli atti presso gli uffici di FERSERVIZI di FFSS è risultato quanto di seguito.

Il contratto di affitto n. 89/2012, pratica affitto n. 4414/ZAB (file: Iachini) con codice SAP FS01/TR4895/T0192062, è stipulato tra Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., per il tramite FerServizi S.p.A. – Zona di Ancona, Distaccamento Property, rappresentata dal Dott. Giuseppe Ripoli in qualità di Dirigente, quale Locatore, €

., rappresentata dal legale rappresentante
quale Affittuario. L'oggetto è l'affitto di

un terreno ferroviario sito lungo la linea Bologna–Lecce, nel Comune di Porto Sant'Elpidio, compreso tra i km 249+931 e 249+983, da destinare a uso cortilizio; la superficie è pari a 35 m² ed è determinata "a corpo e non a misura", costituendo la misura riportata semplice indicazione e rimanendo in caso di dubbi, nel corso dell'affitto, la facoltà di decisione al Locatore; l'immobile è identificato al N.C.T. del Comune di Porto Sant'Elpidio, foglio 2, mappale 24, come evidenziato nel disegno allegato al contratto con coloritura rosa. L'Affittuario dichiara fin d'ora la disponibilità a eseguire, a propria cura, spese e responsabilità, gli interventi indicati nella nota RFI–Dir. Terr. AN n. 777 del 05/04/2012, prendendo accordi diretti con i tecnici RFI e attenendosi senza eccezioni alle relative prescrizioni: mantenimento di una recinzione idonea per tutta la lunghezza già realizzata; manutenzione di cunette e scoli e pulizia della scarpata o di quanto altro necessario a garanzia della proprietà FS; divieto di esporre o permettere pubblicità nell'area senza consenso scritto del Locatore; obbligo di rimborsare, dietro semplice presentazione di lista, tutte le spese dei lavori eseguiti dal Locatore o da terzi per inadempienze dell'Affittuario o per eventuale sorveglianza dei lavori, con maggiorazione del 10% per spese generali oltre IVA. La durata del contratto è di 6 anni dal 01/01/2012 al 31/12/2017, con possibilità di rinnovo su richiesta dell'Affittuario da inviarsi





almeno 6 mesi prima della scadenza, fermo restando che il Locatore può accogliere o meno tale richiesta; il Locatore può recedere in qualsiasi momento con preavviso di 3 mesi a mezzo raccomandata o risolvere l'atto in caso di inosservanza dei patti; l'Affittuario può recedere con preavviso di 6 mesi a mezzo raccomandata A.R.; alla scadenza naturale o in caso di risoluzione anticipata l'Affittuario si obbliga, entro 3 mesi dalla comunicazione, a riconsegnare l'immobile in pristino stato, libero e sgombro, mediante preventivi accordi e verbale con gli organi ferroviari, assumendo responsabilità per tutti i danni da mancata ottemperanza; in caso di risoluzione anticipata non è dovuto alcun rimborso pro-quota del canone annuale. Il canone annuo è stabilito in € 360,00, anticipato e indivisibile, soggetto a revisione ISTAT annuale nella misura del 100% delle variazioni pubblicate dall'Istituto Centrale di Statistica, con riferimento al mese precedente l'inizio dell'atto; per il periodo pregresso dal 01/01/2009 al 31/12/2011, nel quale il terreno è stato utilizzato dall'Affittuario, è dovuto un corrispettivo complessivo di € 1.080,00 in unica soluzione; i versamenti devono avvenire entro il giorno 25 del primo mese della scadenza, indipendentemente dal ricevimento delle fatture; in caso di ritardo sono dovuti interessi di mora al tasso della Banca Centrale Europea aumentato di 7 punti percentuali (D.L. 09/10/2002 n. 231), con facoltà per il Locatore di risolvere l'atto anche per mancato o ritardato pagamento di un solo canone, restando salve le azioni di recupero; le variazioni in aumento del canone accertate in sede di revisione sono comunicate con fattura del nuovo importo e si applicano senza ulteriori formalità, dichiarando sin d'ora l'Affittuario di accettarne misura e modalità di pagamento. A garanzia degli obblighi è costituito dall'Affittuario un deposito cauzionale di € 90,00, corrispondente a tre mensilità del canone, mediante bollettino sul ccp n. 63057004 intestato a RFI S.p.A.; lo svincolo o la restituzione sono subordinati alla revoca del contratto e all'assenza di contestazioni, mentre in caso di inadempienze il Locatore può incamerare il deposito senza bisogno di diffida o procedimento giudiziario, salva ogni altra azione di recupero. L'immobile è concesso in uso esclusivo all'Affittuario con divieto di subaffitto ai sensi dell'art. 1624 c.c. senza consenso scritto del Locatore; ai sensi e per gli effetti dell'art. 1619 c.c. il Locatore si riserva il diritto di controllare l'osservanza degli obblighi relativi all'utilizzo e, nei casi previsti dall'art. 1618 c.c., chiedere la risoluzione del contratto; l'Affittuario solleva pienamente il Locatore da ogni responsabilità per danni o infortuni che, nel valersi delle facoltà del presente atto, possano derivare a chiunque, e da ogni molestia o azione di qualsiasi natura proveniente da terzi ammessi dall'Affittuario nell'immobile, responsabilità che



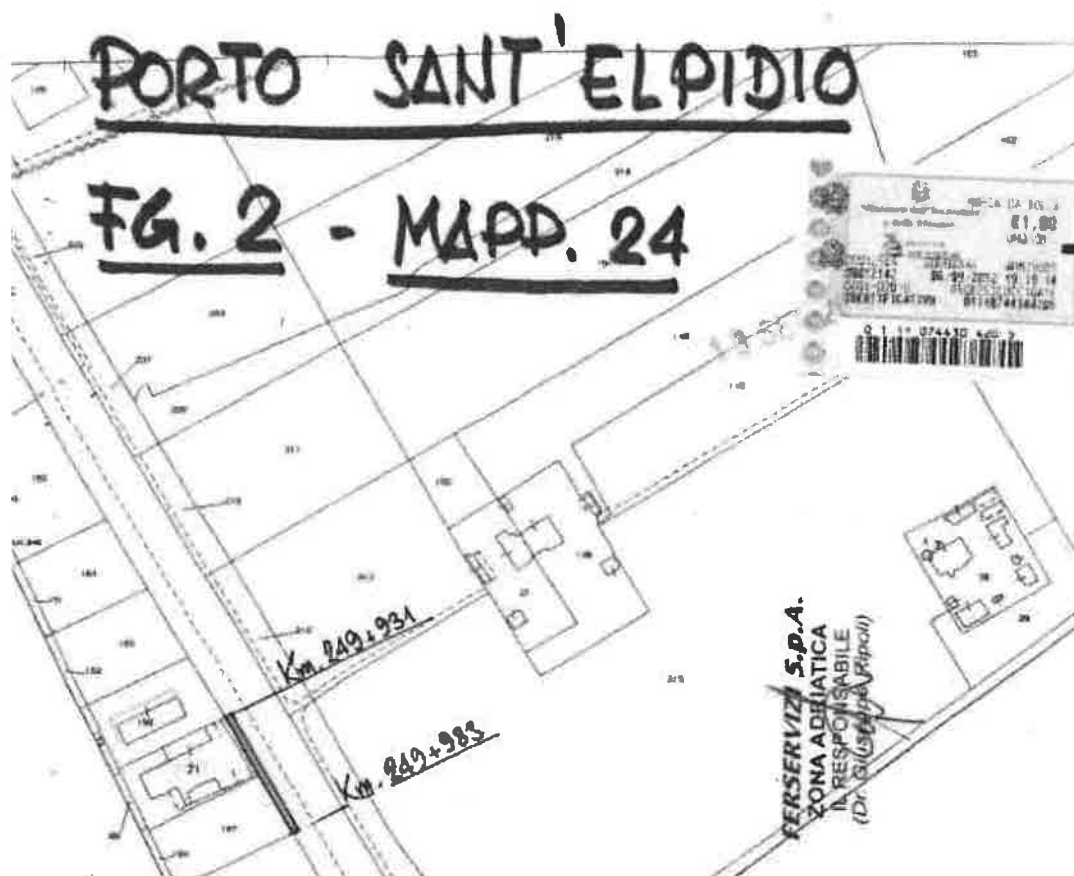


permane per tutta la durata del contratto. Ai fini dei domicili, l’Affittuario indica domicilio legale, in Civitanova Marche (MC) 62012, Viale Vittorio Veneto 122, e domicilio amministrativo e fiscale in Porto Sant’Elpidio (FM) 63821, Via Adriatica 28, con intesa che, ove questo venisse a mancare, si intende trasferito nello stesso Comune; partita _____; il Locatore indica domicilio amministrativo in Via Marconi 52, 60125 Ancona; foro competente per le controversie è Ancona; le spese di stipulazione, bolli e postali sono a carico dell’Affittuario, mentre la registrazione è effettuata dal Locatore con spese a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuna, secondo legge. In tema di trasparenza dei prezzi l’Affittuario dichiara irrevocabilmente che non vi è stata mediazione o opera di terzi per la conclusione dell’atto, di non aver corrisposto né promesso somme o altri corrispettivi a terzi, ditte collegate o controllate, a titolo di intermediazione o per facilitare la conclusione del contratto, e si obbliga a non versare somme a nessuno per facilitare o rendere meno onerosa l’esecuzione o la gestione dell’atto o per compiere azioni volte agli stessi fini; l’eventuale non veridicità anche di una sola dichiarazione o il mancato rispetto degli impegni comportano la risoluzione automatica del contratto ai sensi e per gli effetti dell’art. 1456 c.c., per fatto e colpa dell’Affittuario, con obbligo di risarcimento di tutti i danni derivanti. L’atto è valido e impegnativo per entrambe le parti e viene stipulato in due originali in bollo; ai sensi dell’art. 13 del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e successive modifiche l’Affittuario dichiara di aver visionato l’Informativa allegata “A”, parte integrante e sostanziale, e presta consenso ex artt. 23 e 25 al trattamento e alla comunicazione dei dati personali secondo quanto ivi indicato. Il documento reca le sottoscrizioni del Dirigente di Ferservizi S.p.A., Dott. Giuseppe Ripoli, e dell’Affittuario, con indicazione in calce delle clausole specifiche accettate ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c.: articoli 1, 2, 3; articolo 4 comma 8; articolo 5 comma 3; articoli 6, 7, 8; articolo 9 comma 3; articolo 13, con timbro data 13 settembre 2012. È allegata la planimetria catastale del Comune di Porto Sant’Elpidio, foglio 2 mappale 24, con evidenza grafica in rosa dell’area oggetto di affitto, corrispondente al tratto compreso fra i km 249+931 e 249+983 della linea ferroviaria. Con verbale di consegna della Direzione Territoriale Produzione Ancona, in data Ancona 27/09/2012, a seguito della comunicazione Ferservizi ZNAD.DP.ANPRT/P/2012/31537 del 17/09/2012, il geom. Gilberto Orciari formalizza la consegna in affitto dell’area sopra indicata alla _____ .l., in persona del legale rappresentante _____, il verbale richiama il rispetto degli impegni





previsti dall'art. 2 del contratto e risulta sottoscritto per RFI S.p.A. dal geom. Orciari e per il Locatario da



(vedasi Allegato D- Accesso Atti FERSERVIZI FFSS)

Verifiche in sito

Le attività in sito sono state effettuate mediante la tecnologia LiDAR, che consiste nel rilievo tridimensionale di superfici, strutture e ambienti mediante l'emissione e la ricezione di impulsi laser ad alta frequenza. Il sistema utilizzato, identificato con la denominazione XGRIDS k1, appartiene alla categoria dei laser scanner di tipo terrestre a tempo di volo (Time of Flight) ed è stato impiegato per acquisire in modo rapido, sicuro e preciso le geometrie di un fabbricato situato a pochi metri dalla linea ferroviaria. L'apparecchiatura consente di generare una nuvola di punti ad alta densità e





precisione millimetrica, con capacità di misurazione a distanze superiori ai 100 metri, assicurando l'accurata rappresentazione dell'involucro edilizio anche nelle porzioni non direttamente accessibili. L'impiego del dispositivo ha permesso l'acquisizione di milioni di punti al secondo con una risoluzione spaziale tale da restituire dettagli architettonici, aggetti, deformazioni e interrelazioni spaziali tra il fabbricato e l'infrastruttura ferroviaria. L'alta velocità di scansione ha ridotto significativamente i tempi di permanenza in prossimità della sede ferroviaria, limitando l'esposizione degli operatori e rispettando le condizioni di sicurezza. Il sistema integra inoltre un modulo di georeferenziazione mediante GNSS, IMU e algoritmo SLAM, risultando adatto a contesti in cui la copertura satellitare può essere discontinua o disturbata, come spesso accade in prossimità di manufatti ferroviari o infrastrutture in quota. I dati acquisiti sono stati elaborati mediante software professionali in grado di convertire la nuvola di punti in modelli tridimensionali e ortoproiezioni metriche da utilizzare per finalità tecniche, progettuali o peritali. Alla luce delle prestazioni fornite e dei risultati ottenuti, la tecnologia impiegata si conferma idonea allo specifico contesto operativo, garantendo accuratezza, completezza dell'informazione geometrica e rapidità d'esecuzione in un ambiente di rilievo complesso e vincolato.

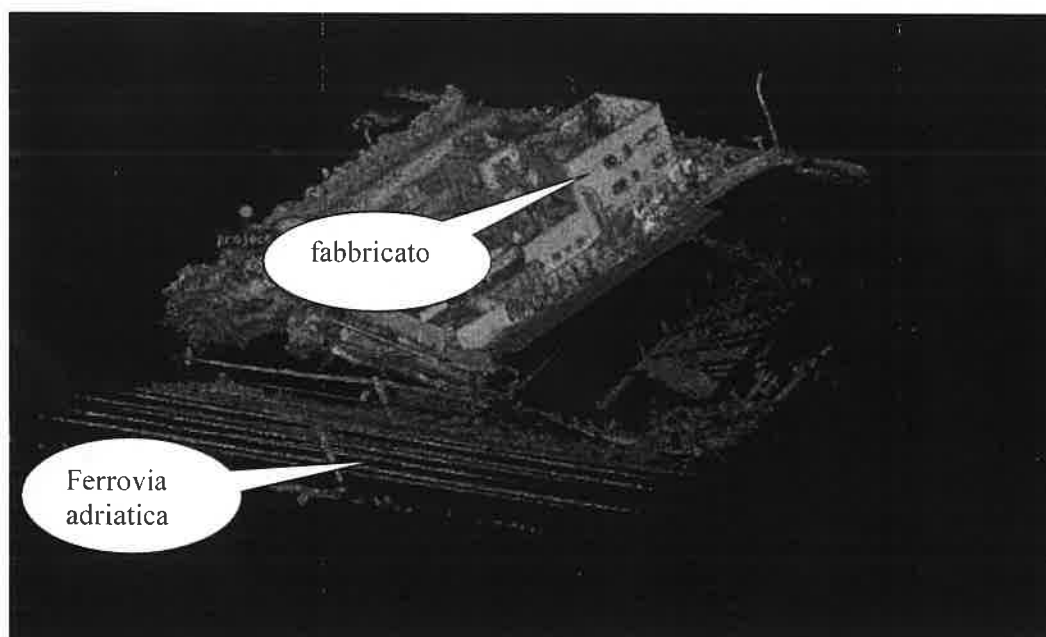


Figura 5 visione prospettica





Figura 6 ortofotocarta



Figura 7 da Google Earth



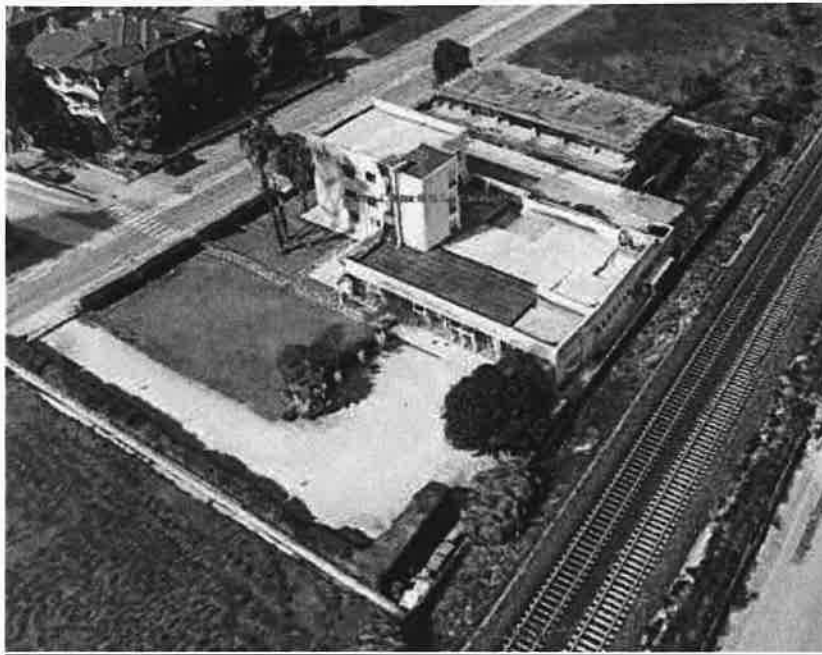


Figura 8 da Google Earth



Figura 9 particolare ferrovia adriatica



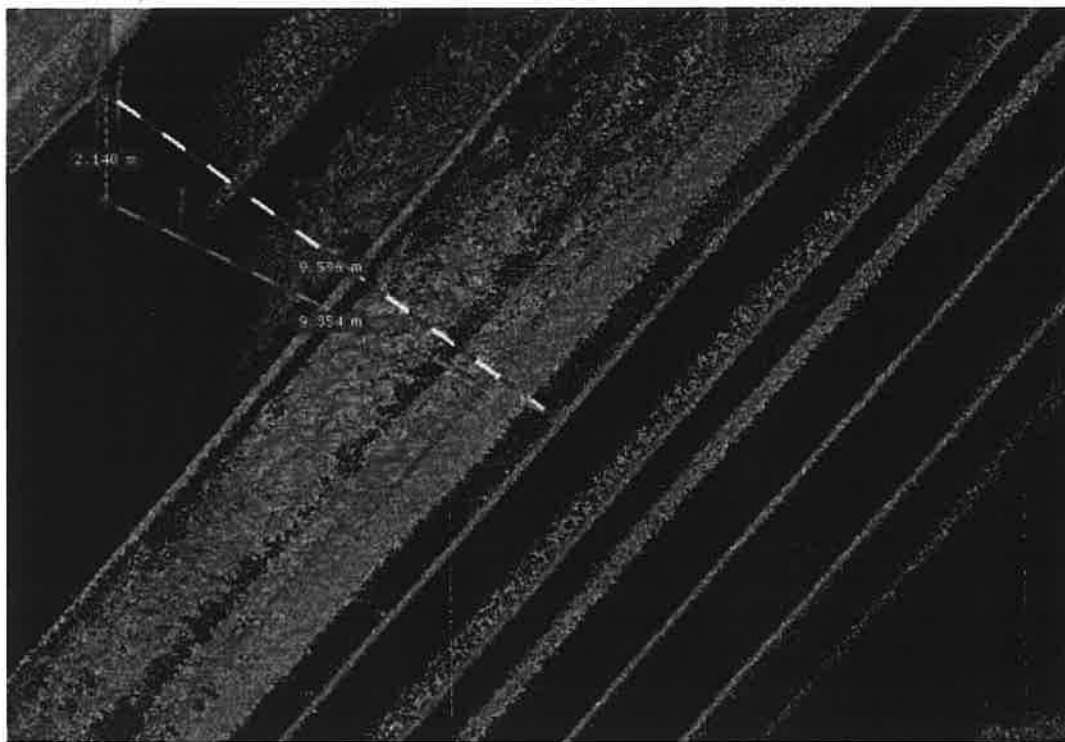


Figura 10 distanza media del fabbricato a i binari



Figura 11 Foglio 2 particella 71



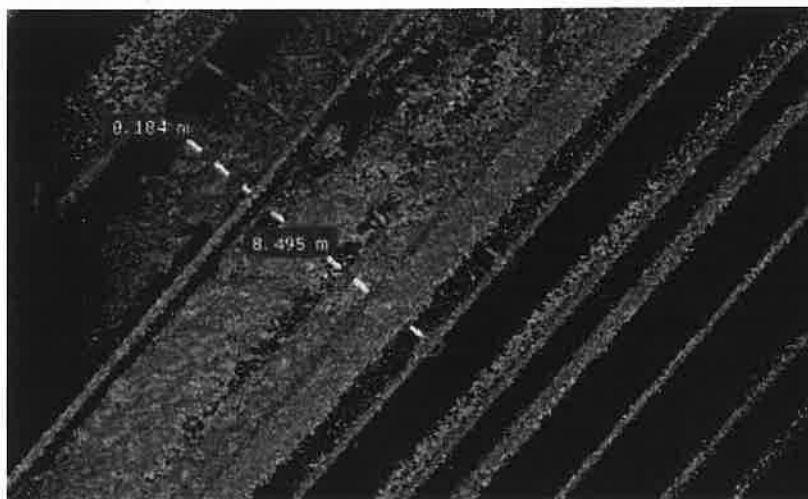


Figura 12 distanza media del fabbricato dai binari

Quadro normativo

Ai sensi del D.P.R. 753/1980 (Norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio ferroviario), è prevista una fascia di rispetto ferroviaria minima di 30 metri dal confine del sedime ferroviario, entro la quale possono vigere limitazioni all'edificabilità, alla realizzazione di recinzioni o opere fisse, e all'uso del suolo. Tali prescrizioni sono normalmente subordinate a:

- rilascio di nulla osta da parte di RFI per ogni intervento edilizio entro detta fascia;
- eventuale versamento di indennità di occupazione o corrispettivi per l'uso di aree in

convenzione con RFI.

I principali riferimenti applicabili sono riportati nella tabella seguente:

Riferimento normativo	Obbligazioni principali	Distanze / Fasce
D.P.R. 753/1980, artt. 49-61	• Divieto di nuove costruzioni entro 30 m dal confine demaniale • Obbligo di recinzione e manutenzione scarpate • Divieto di depositi, scarichi, alberature pericolose	30 m di rispetto dal confine RFI
Regolamento RFI. "Rapporti di utenza"	• Licenza/contratto per occupazioni permanenti (rampe, passi carrai, sottoservizi) • Pagamento di canone	Fascia variabile (4-20 m)





	annuo e indennità pregressa	
--	-----------------------------	--

Dalla documentazione prodotta in atti risulta altresì l'esistenza di un rapporto di utenza con RFI S.p.A. (contratto di utenza FS 01-20000000010733 – C.U. 7100088363), già in passato fonte di pagamenti a titolo di canone. Tale circostanza conferma che l'immobile risulta sottoposto a prescrizioni specifiche imposte dall'Ente ferroviario, riguardanti:

la realizzazione e manutenzione delle recinzioni di confine;

la salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico della scarpata ferroviaria;

la manutenzione periodica delle opere di contenimento e delle aree di rispetto.

Stima dei costi ed impatto sul valore del lotto

<u>Voce</u>	<u>Importo</u>
Recinzione con orsogrill	€ 5.000,00
Onorario tecnico	€ 600,00
Totale una tantum	€ 5.600,00
Oneri permanenti:	
CANONE RFI/6 anni	€ 2.160,00
manutenzione ordinaria/6 anni	€ 3.600,00
Totale oneri permanenti/6 anni	€ 5.760,00

Conclusione risposta al quesito n.2

Dalla documentazione acquisita e dall'analisi normativa effettuata, si conferma che il lotto oggetto di stima (particella 71 del foglio 2 del NCT) confina sul lato est con la linea ferroviaria Bologna-Lecce, rientrando parzialmente nella fascia di rispetto di 30 metri prevista dal D.P.R. 753/1980. Tale circostanza impone specifici vincoli e obblighi in capo al proprietario o utilizzatore, quali la manutenzione della recinzione, il rispetto delle distanze edificatorie, nonché l'eventuale corresponsione di canoni o indennità nei confronti di Rete Ferroviaria Italiana (RFI), sulla base di un "rapporto di utenza" pregresso (n. 01-20000000010733).

Dal punto di vista economico, si stima che gli oneri per l'adeguamento alle prescrizioni ferroviarie (opere di recinzione, sistemazione scarpate, regolarizzazione canoni arretrati) possano oscillare





intorno a 5.600 euro una tantum, a cui si sommano oneri annui ricorrenti per un valore di 5.760 euro/6 anni.

Pertanto, si ritiene che la presenza della ferrovia e dei relativi vincoli vadano debitamente considerati e comunicati in sede di vendita esecutiva, attraverso l'evidenziazione degli obblighi e dei costi stimati.

Conclusioni generali

Dalle osservazioni formulate dalla società esecutata e dalle verifiche sinora effettuate, emergono due aspetti rilevanti:

In merito al quesito n. 1, si conferma che l'immobile ricade all'interno del perimetro dell'ex sito inquinato di interesse nazionale "Basso Bacino del Fiume Chienti" (DM 26/2/2003), oggi declassificato a sito di interesse regionale. Tale collocazione può comportare vincoli ambientali, obblighi di caratterizzazione o bonifica e costi non trascurabili in caso di trasformazioni urbanistiche, edilizie o vendita. Non essendo agli atti documentazione amministrativa o ambientale specifica su eventuali interventi già eseguiti o prescritti, non è attualmente possibile definire con certezza l'effettiva incidenza di tali oneri, si stima un costo dell'intervento pari a € 71.154,00 comprensivo di caratterizzazione, analisi, progettazione, bonifica della corte esterna e monitoraggi post-operam e spese tecniche ed imprevisti.

Voce di spesa	Costo stimato
Piano della Caratterizzazione	14.088,00 €
Analisi chimiche (suolo e falda)	10.566,00 €
Analisi di Rischio sito-specifica	6.000,00 €
Progetto Operativo di Bonifica	5.500,00 €
Intervento di Bonifica (corte 148 mq)	12.000,00 €
Monitoraggio post-operam (24 mesi)	10.000,00 €
Spese tecniche progettazione e coordinamento sicurezza (20% delle spese)	13.000,00 €
importo totale	71.154,00 €

In relazione al quesito n. 2, si conferma che la particella 71 confina con la linea ferroviaria Bologna-Lecce e che ricade nella fascia di rispetto ferroviario prevista dal D.P.R. 753/1980, soggetta a vincoli





di legge e a potenziali obblighi verso RFI. Gli oneri stimati per l'adeguamento e la regolarizzazione, si stima che gli oneri per l'adeguamento alle prescrizioni ferroviarie (opere di recinzione, sistemazione scarpate, regolarizzazione canoni arretrati) possano oscillare intorno a 5.600 euro una tantum, a cui si sommano oneri annui ricorrenti per un valore di 5.760 euro/6 anni. Pertanto, si ritiene che la presenza della ferrovia e dei relativi vincoli vadano debitamente considerati e comunicati in sede di vendita esecutiva, attraverso l'evidenziazione degli obblighi e dei costi stimati.

Stante pertanto al valore di stima del CTU dott. Gaetano Sirocchi che qui viene riportata sinteticamente:

Lotto Unico

Piena proprietà, del bene sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Adriatica n. 28, censito come a seguito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Cat. e cla.	Cons./ Dati sup.	Rendita €	Piano
Porto Sant'Elpidio	2	71	10	C/6-2	244 mq- 253 mq	680,48	S1
Porto Sant'Elpidio	2	71	11	C/3-3	119 mq - 145 mq	522,40	T
Porto Sant'Elpidio	2	71	12	C/3-3	337 mq - 382 mq	1.479,39	T
Porto Sant'Elpidio	2	71	13	A/10-2	5 vani - 178 mq	1.433,17	1
Porto Sant'Elpidio	2	71	14	A/2-3	5,5 vani - 148 mq	397,67	2
Porto Sant'Elpidio	2	71	15	F/5- ---	148 mq- ----	-----	3

Il bene oggetto di pignoramento è un compendio immobiliare in piena proprietà, sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Adriatica n. 28, identificato al N.C.E.U. in corrispondenza della particella 71, confinante, come da estratto di mappa allegato, con le particelle 199 a nord, 24 (linea ferroviaria) a est, 187 e 194 a sud, 96 e 193 a ovest.

Trattandosi di fabbricato da cielo a terra, originariamente adibito a fabbrica con locali complementari tra loro, di difficile suddivisione interna e di maggiore apprezzamento se considerato nel suo insieme, si ritiene congruo procedere alla formazione di un unico lotto.

L'immobile costituisce un compendio a destinazione promiscua (residenziale e produttiva), il cui primo impianto risale agli anni '60, successivamente oggetto di diversi interventi edilizi sino alla





configurazione attuale. Il fabbricato si sviluppa su più livelli (piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo).

Di seguito si riportano le superfici commerciali determinate per ciascun subalterno, ai sensi del D.P.R. 138/1998, i valori unitari medi di mercato e i corrispondenti valori complessivi di stima per il compendio immobiliare sito in Porto Sant'Elpidio (FM), Via Adriatica n. 28.

Sub.	Categoria catastale	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario medio (€/mq)	Valore di mercato (€)
10	C/6	S1	268,00	726,50	194.702,00
11	C/3	T	143,00	864,00	123.552,00
12	C/3	T	483,30	864,00	417.571,20
13	A/10	1	168,00	1.288,50	216.468,00
14	A/2	2	143,00	1.288,50	184.255,50
15	F/5	3	8,40	1.288,50	10.823,40

Superficie commerciale complessiva del compendio: 1213,70 mq.
Valore finale di mercato del compendio immobiliare: € 1.147.500,00

Pertanto al valore stimato pari a 1.147.500,00 € al lordo della diminuzione del valore così come stimato dal CTU dott. Gaetano Sirocchi, sono da sottrarre ulteriormente le cifre di cui alla presente relazione, ovvero:

71.154,00 € (risposta al quesito 1)

5.600 € una tantum (risposta al quesito 2)

5.760 €/6 anni oneri annui ricorrenti (risposta al quesito 2).

Porto San Giorgio 11 Dicembre 2025

Il CTU

Ing. Francesco Maria Sebastiani





ALLEGATI

- ☐ Allegato A – *“Piano delle Bonifiche della Regione Marche – Relazione Generale”*
- ☐ Allegato B – *“Linee guida per la gestione delle aree pubbliche all’interno dei siti contaminati”*
- ☐ Allegato C – *“Linee guida operative per le bonifiche ambientali – DGR n. 1104/2018”*
- ☐ Allegato D – *“Accesso Atti FERSERVIZI FFSS”*

