



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 09/2020

CONC. PREV.: "SADAM S.P.A."

G.D.: Dott. MAURIZIO ATZORI

**COMMISARI GIUDIZIALI: Dott.ssa ENRICA PIACQUADDIO, Dott. CLAUDIO SOLFERINI,
Prof. Avv. ANTONIO ROSSI**

COMMISSARIO LIQUIDATORE: Dott.ssa CAROLINA RAGO

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. FABIO COSENZA

Il Notaio delegato alla vendita Dott. **Fabio Cosenza**, con studio in Sasso Marconi (BO), via Garibaldi n. 10/2
Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

Visto la diserzione del 17 LUGLIO 2024

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott. Maurizio Atzori in data 16/11/2023,
dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare/concorsuale in epigrafe fissando
all'uopo:

l'udienza del giorno **6 Novembre 2024**

per il lotto 2 Imm alle ore **10,00** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 4 Imm alle ore **10,15** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 5 Imm alle ore **10,30** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 6 Imm alle ore **10,45** per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in presso Il Tribunale civile di Bologna in apposita sala sita in **Piazzetta
Prendiparte n. 2 in Bologna.**

Per il lotto 2 il prezzo base d'asta è di Euro 254.250,00

Per il lotto 4 il prezzo base d'asta è di Euro 82.500,00

Per il lotto 5 il prezzo base d'asta è di Euro 56.250,00

Per il lotto 6 il prezzo base d'asta è di Euro 534.400,00

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- Euro 50,00 per i lotti valutati fino a Euro 1.000,00;
- Euro 500,00 per i lotti valutati da 1.001,00 ad Euro 10.000,00;
- Euro 1.000,00 per i lotti valutati da 10.001,00 ad Euro 50.000,00;
- Euro 2.000,00 per i lotti valutati da 50.001,00 ad Euro 300.000,00;
- Euro 5.000,00 per i lotti valutati da 300.000,00 ad Euro 650.000,00;
- Euro 10.000,00 per tutti i lotti valutati oltre i 650.000,00.

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare
presso l'**Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, entro le ore 12 dell'ultimo giorno non
festivo precedente quello di vendita**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la
ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente bancario presso la Banca Valsabbina Via Giorgio
Ercolani n. 3 Bologna, Iban **IT33 J051 1602 4000 0000 0004 427** di una somma pari al **20%** del
prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.



5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

6) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente;
- l'indicazione del codice fiscale;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°.

9) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, si prevede che il notaio provveda:

a) all'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet www.intribunale.net.

b) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice ed il curatore.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al Commissario Liquidatore Dott.ssa Carolina Rago Tel. 051/6440859.

LOTTO 2 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Complesso immobiliare formato da edifici che costituivano alcune pertinenze accessorie dell'ex stabilimento per la produzione di zucchero oggi dismesso. Trattasi di un complesso di fabbricati da recuperare, composti da un corpo principale con pianta a forma di “U” ed un fabbricato indipendente. Ambedue risalgono ad epoca remota ed ospitavano il complesso denominato ex Mulino Montana costituito da vari manufatti.

Sito nel comune di **Fermo**, loc. Campiglione che costituivano l'ex MOLINO Montana”

Con Delibera n. 50 del 14/03/2016 della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale il complesso del vecchio Mulino è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi degli articoli 10, comma 3, lett. a) e 13 del Codice dei Beni Culturali. Tale decisione è stata comunicata con nota del Ministero Prot. 1375 del 27/03/2019.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i



proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Fermo (FM), foglio 39:

- foglio 39, particella 23/4, Z.C. 1, Categ. D/1, R.C. € 4.495,10,

Catasto Terreni fogli 36 – 39 - 50 - 51:

TERRENO:

-Foglio 36, Particella 316, qualità SEM. ARB., classe 5, mq 2120, R.D. € 6,57, R.A. € 9,85.

CANALE:

-Foglio 39, Particella 7, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, mq 710, R.D. € 0,04, R.A. € 0,04;

-Foglio 39, Particella 82, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, mq 210, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;

-Foglio 50, Particella 48, qualità SEM. IRR. ARB., classe 2, mq 110, R.D. € 0,80, R.A. € 0,68;

-Foglio 51, Particella 49, qualità SEM. IRR. ARB., classe 2, mq 3.500, R.D. € 25,31, R.A. € 21,69.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Gianni Giustino, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Gianni Giustino per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di FERMO (FM) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia n° 9379 del 06.11.93, P.E. N° 877/93, a nome di SADAM ZUCCHERIFICI DIV. S.E.C.I. SPA, avente per oggetto "MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ART. 9, C. B, REG. EDIL. VIGENTE".
- In relazione all'immobile di cui alla presente relazione è stata presentata autocertificazione di inagibilità ai fini IMU in data 13.06.2017 prot. 27669.
- Con Delibera n 50 del 14/03/2016 della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale il complesso del vecchio Mulino è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi degli articoli 10, comma 3, lett. a) e 13 del Codice dei Beni Culturali. Tale decisione è stata comunicata a Sadam con nota del Ministero Prot. 1375 del 27/03/2019. All'infuori di quanto riportato nella presente relazione, non sono stati rintracciati altri documenti utili in quanto non reperibili presso gli uffici preposti. Pertanto, gli accertamenti eseguiti si basano esclusivamente sulla documentazione resa disponibile e qui descritta.

Il perito stimatore evidenzia:

"In base all'unico titolo edilizio reperito (estratto dal comune di Fermo, in data 03.11.2020), non è possibile esprimere alcun giudizio circa la conformità urbanistica, in quanto trattasi di manutenzione straordinaria" relativa al tetto dell'edificio principale, senza apportare alcuna modifica allo stato di fatto. Gli unici documenti dell'epoca disponibili sono le planimetrie del Catasto Fabbricati riferite all'anno 1940, le quali riproducono solo in parte ciò che oggi esiste però, nelle mappe d'impianto del catasto Terreni (anno 1939), tali fabbricati già comparivano con la conformazione attuale ad eccezione di alcune parti demolite nel tempo.

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE (TERRENO, PARTIC. 316)

Trattasi di una scarpata, situata a margine della Strada Provinciale n° 239, che male si adatta anche per la lavorazione ai fini agricoli. Ha una superficie catastale di mq 2120, giacitura in pendenza, attualmente risulta in stato di abbandono da anni ed è ricoperta da arbusti e vegetazione spontanea.

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE (CANALE, PARTIC. 7-82-48-49)

Trattasi di alcuni segmenti di un canale di derivazione, di maggior consistenza, che si diparte dal vicino



Fiume Tenna fino a raggiungere l'ex molino dopo aver percorso dei tratti di canale appartenenti ad altri soggetti (ved. mappe catastali allegate); la lunghezza complessiva del tratto di proprietà SADAM è di circa mt 1300-1400 ed è in parte intubato

SITUAZIONE URBANISTICA (TERRENO, PARTIC. 316)

In base al P.R.G. visionabile dal sito ufficiale del Comune di Fermo, la particella 316 del foglio 36 ricade in zona AGR_2 (aree agricole della piana alluvionale dei fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera), disciplinato dall'art. 56 delle N.T.A. Sulla stessa area incombe il vincolo Rischio Archeologico "Aree a rischio archeologico" (art. 34 N.T.A.) e ricade in parte negli Ambiti di tutela dei versanti (art. 30 N.T.A.); inoltre, ricade in parte nella fascia di rispetto stradale (RIS_STR Fasce di rispetto stradali - art. 51 N.T.A.) e vi sarebbe una variante in corso.

SITUAZIONE URBANISTICA (CANALE, PARTIC. 7-82-48-49)

In base al medesimo P.R.G. la particella 7 del foglio 39 ricade nelle seguenti zone: -zona D2 (Tessuto prevalentemente produttivo di completamento), disciplinato dall'art. 70 N.T.A. Inoltre, ricade all'interno della fascia di Rispetto Stradale (RIS_STR Fasce di rispetto stradali - art. 51 N.T.A.). In base al medesimo P.R.G. la particella 82 del foglio 39 ricade nelle seguenti zone: -zona D (Zona di concentrazione degli edifici a prevalente destinazione artigianale industriale) disciplinato dall'art. 76 fino all'art. 135 N.T.A.

-Piani Attuativi PAT (Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi), disciplinato dall'art. 143 N.T.A. -Aree Progetto (art. 75 N.T.A.) Inoltre, vige il vincolo dei Corsi d'Acqua (Ambito di tutela integrale dei corsi d'acqua), disciplinato dall'art. 28 N.T.A. e ricade all'interno della fascia di Rispetto Stradale (RIS_STR Fasce di rispetto stradali - art. 51 N.T.A.). In base al medesimo P.R.G. la particella 48 del foglio 50 ricade nelle seguenti zone, con i seguenti vincoli: -AGR_2 (aree agricole della piana alluvionale dei fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera) disciplinato dall'art. 56 delle N.T.A.; -Rischio Archeologico Aree a rischio archeologico (art. 34 N.T.A.); -Esondazioni R1 PAI (art. 11 L.R. 25/05/1999 n.13) Rischio Moderato (R1); -Corsi d'Acqua Ambito di tutela integrale dei corsi d'acqua (art. 28 N.T.A.) -Aree ex L.431/1985 Aree (art. 142 lettere a) e c) D. Lgs. 22/01/2004 n. 42). In base al medesimo P.R.G. la particella 49 del foglio 51, stante la sua lunghezza ricade in varie zone, tra cui si evidenzia la seguente: -Canali Storici Canali di costruzione storica (art. 56 N.T.A.).

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La certificazione energetica è in corso di redazione da parte del CTU.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è libero.

LOTTO 4 IMM



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Fabbricato indipendente prevalentemente adibito ad ostello/foresteria articolato su tre piani e costituito da 2 unità immobiliari ad uso ostello, da un appartamento e da n. 4 box sito alla Via Carrarone Rasponi n. 3 del comune di **Russi (RA)**.”.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Russi (RA), foglio **8 particella 68, Subalterni:**

- **2**, Via Carrarone Rasponi n. 3, PT, Categoria C/6, classe 3, mq. 12, Superficie Catastale totale mq. 13, R.C. Euro 47,10;
- **3**, Via Carrarone Rasponi n. 3, PT, Categoria C/6, classe 3, mq. 12, Superficie Catastale totale mq. 13, R.C. Euro 47,10;
- **4**, Via Carrarone Rasponi n. 3, PT, Categoria C/6, classe 3, mq. 12, Superficie Catastale totale mq. 14, R.C. Euro 47,10;
- **5**, Via Carrarone Rasponi n. 3, PT, Categoria C/6, classe 3, mq. 12, Superficie Catastale totale mq. 13, R.C. Euro 47,10;
- **6**, Via Carrarone Rasponi n. 3, P1-1, Categoria A/3, classe 2, vani 5,5, Superficie Catastale totale mq. 89, totale escluse aree scoperte mq. 89, R.C. Euro 440,28;
- **7**, Via Carrarone Rasponi n. 3, PT-1-2, Categoria D/7 R.C. Euro 4.968,32.

ATTUALE SITUAZIONE CATASTALE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI RUSSI (RA) DELL'AREA CORTILIVA CIRCOSTANTE IL FABBRICATO IN PROPRIETA' ESCLUSIVA E DELL'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO:

Foglio 8 Particella 68 ente urbano senza reddito di mq.700 compreso il sedime del fabbricato.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Gianni Giustino per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Russi (RA) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

I. Per dichiarazione del Proprietario (pratiche reperite presso lo stabilimento di Russi) gli immobili risulta edificati in forza di:

1. provvedimenti anteriori al 1° settembre 1967

o LICENZA DI COSTRUZIONE N° 2070 del 18.08.61, P.E. N° 124/1961 avente per oggetto “COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO INDUSTRIALE” presentata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI.

2. Provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967

o CONCESSIONE EDILIZIA n° 3552 del 31.05.85, P.E. 166/82, avente per oggetto “AMPLIAMENTO STAZIONE DEPOSITO TEMPORANEO AUTOMEZZI MERCI CON PREFABBRICATO PER AUTOTRASPORTATORI E SERVIZI IGIENICI”, rilasciata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105 (elaborati grafici non trovati).

o CONCESSIONE EDILIZIA n° 73/89 del 11.04.89, Pratica P:G: 1930 del 11.04.89, avente per oggetto “SISTEMAZIONE PARCHEGGIO CON INSTALLAZIONE DI TETTOIA”, rilasciata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105. Oggi, tale tettoia risulta demolita.

o CONCESSIONE EDILIZIA n° 58/90 del 29.06.90, Pratica P:G: 1513 del 10.03.90, avente per oggetto “RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO AD USO OSTELLO, CASERMA GUARDIA DI FINANZA, CON REALIZZAZIONE AL 1à PIANO DI ALLOGGIO”, rilasciata a nome di ERIDANIA



ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105.

Si riscontra quanto segue:

- diversa distribuzione degli spazi interni dei bagni al P-1° dell'ostello (partic. 68/7);
- diversa posizione della porta d'ingresso dell'alloggio e mancanza di alcuni divisori interni (partic. 68/6).
- modifiche prospettiche nel lato Est (differente finestra al P-T) e nel lato Nord (finestra al P-T non esistente).
 - o CONCESSIONE EDILIZIA n° 136/90 del 01.10.90, Pratica P:G: 3014 del 16.05.90 avente per oggetto "COSTRUZIONE DI TETTOIA E SISTEMAZIONE PARCHEGGIO", rilasciata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105. Oggi, tale tettoia risulta demolita.
 - o CONCESSIONE EDILIZIA n° 51/91 del 29.06.91, Pratica P:G: 931 del 25.02.91, avente per oggetto "COSTRUZIONE DI TETTOIE A COMPLETAMENTO BATTERIA CENTRALE E SISTEMAZIONE PARCHEGGIO", rilasciata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105. Oggi, tali tettoie risultano demolite.
 - o CONCESSIONE – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 29.07.94, Pratica n° 1789 del 21.03.86, POS n° 332, con la quale viene richiesta la sanatoria (tra le altre cose) delle partic. 32/2-32/3-32/4 (appartamenti), Partic. 511/3 (locale servizi per autotrasportatori), Partic. 68/2-68/3-68/4-68/5 (n° 4 box vicino all'ostello) e di varie porzioni dello zuccherificio, rilasciata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105. Al Catasto dell'epoca distinti col foglio 7, partic. 80-96, foglio 8, partic. 25-32-49-69, foglio 19, Foglio 11, partic. 511.

Si riscontra quanto segue:

Partic. 32/2: realizzazione di un divisorio interno e lievi difformità nelle quote interne. Si segnala che alcune stanze non sono state ispezionate in quanto chiuse; il vano ripostiglio, rappresentato nella planimetria catastale, qui risulta accorpato alla partic. 32/3

Partic. 32/3: lievi difformità nelle quote interne; in questa unità immobiliare risulta accorpato il vano ripostiglio che nella planimetria catastale viene attribuito alla partic. 32/2; l'ingresso è diventato oggi un B.C.N.C. in quanto unita al pianerottolo di arrivo della scala comune; nella planimetria non è rappresentata la finestra del cucinino mentre nell'adiacente camera compare una finestra in più.

Partic. 32/4: spostamento di un divisorio interno e lievi difformità nelle quote interne sebbene la planimetria corrisponda allo stato di fatto.

o D.I.A. del 30.07.2002, prot. 10093 avente per oggetto "OPERE INTERNE ALLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE NON COMPORTANO MODIFICHE DELLA SAGOMA E DEI PROSPETTI E NON RECANO PREGIUDIZIO ALLA STATICA DELL'IMMOBILE", richiesta da ERIDANIA SPA, COD. FISC. 01532970389.

Si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni nei due bagni al P-2°

II. E' stato inoltre eseguito accesso agli atti depositati presso:

Comune RUSSI: è stata inoltrata domanda di accesso agli Atti in data 26.11.2020, ma ad oggi l'Ufficio Tecnico Comunale non ha ancora fissato la data per l'appuntamento, nonostante vari solleciti.

Provincia =====

Soprintendenza =====

Comunità Montana =====

Ente Parco =====

Altro =====

In relazione agli immobili sopra identificati, presso gli enti sopraindicati sono stati individuati i seguenti atti:

A. TITOLI EDILIZI

1. provvedimenti anteriori al 1 settembre 1967

2. Provvedimenti edilizi successivi al 1 settembre 1967:

B. AGIBILITÀ / ABITABILITÀ 1

In relazione agli immobili di cui alla presente relazione sono stati reperiti i seguenti certificati o autorizzazioni di agibilità:

o AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ n° 104/R del 03.12.1966 relativa ad appartamento custode, foresteria ed ostello.

o AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ n° 42/89 del 04.11.1994, POS. 73/89, PG 1930/89, relativa a sistemazione parcheggio con installazione tettoia.

o AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ n° 130/90 del 04.11.1994, POS. 136/90, PG 3414/90, relativa a



costruzione di tettoia per auto e sistemazione parcheggio.

o AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ n° 28/91 del 04.11.1994, POS. 51/91, PG 931/91, relativa a costruzione di tettoie a completamento batteria centrale e sistemazione parcheggio.

o AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ n° 58/90 del 04.11.1994, POS. 58/90, PG 1513/90, relativa a ristrutturazione ostello-caserma di finanza con realizzazione al 1° piano di un alloggio.

□ C. NOTE E OSSERVAZIONI

All'infuori di quanto riportato nella presente relazione, non sono stati rintracciati altri documenti utili in quanto non reperibili presso gli uffici preposti. È stata comunque inoltrata domanda di accesso agli Atti in data 26.11.2020, ma ad oggi l'Ufficio Tecnico Comunale non ha ancora fissato la data per l'appuntamento, nonostante vari solleciti.

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dal quale risulta che l'immobile oggetto della presente procedura rientra nella Classe Energetica di tipo "G".

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è libero

LOTTO 5 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"N. 3 appartamenti posti all'interno dell'area produttiva dell'ex zuccherificio Eridania, siti alla Via Carrarone Rasponi n. 1 del comune di **Russi (RA)**. Le tre unità sono indipendenti dal resto dello stabilimento e ad essi si accede tramite un vano scala autonomo e separato, posto a fianco della portineria e dell'atrio di accesso al reparto produttivo. L'impianto di riscaldamento è collegato alla centrale termica dello stabilimento."

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di RUSSI (RA), foglio 8:

-Foglio 8, Particella 32/2, categoria A/3 classe 2, vani 5,5, R.C. € 440,28

-Foglio 8, Particella 32/3, categoria A/3 classe 2, vani 4,5, R.C. € 360,23

-Foglio 8, Particella 32/4, categoria A/3 classe 2, vani 3,5, R.C. € 280,18

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Gianni Giustino, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**



NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Gianni Giustino per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Russi (RA) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

I. Per dichiarazione del Proprietario (pratiche reperite presso lo stabilimento di Russi) gli immobili risulta edificati in forza di:

1. provvedimenti anteriori al 1° settembre 1967

o LICENZA DI COSTRUZIONE N° 2070 del 18.08.61, P.E. N° 124/1961 avente per oggetto "COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO INDUSTRIALE" presentata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI.

2. Provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967

o CONCESSIONE EDILIZIA n° 3552 del 31.05.85, P.E. 166/82, avente per oggetto "AMPLIAMENTO STAZIONE DEPOSITO TEMPORANEO AUTOMEZZI MERCI CON PREFABBRICATO PER AUTOTRASPORTATORI E SERVIZI IGIENICI", rilasciata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105 (elaborati grafici non trovati).

o CONCESSIONE EDILIZIA n° 73/89 del 11.04.89, Pratica P:G: 1930 del 11.04.89, avente per oggetto "SISTEMAZIONE PARCHEGGIO CON INSTALLAZIONE DI TETTOIA", rilasciata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105. Oggi, tale tettoia risulta demolita.

o CONCESSIONE EDILIZIA n° 58/90 del 29.06.90, Pratica P:G: 1513 del 10.03.90, avente per oggetto "RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO AD USO OSTELLO, CASERMA GUARDIA DI FINANZA, CON REALIZZAZIONE AL 1° PIANO DI ALLOGGIO", rilasciata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105.

Si riscontra quanto segue:

-diversa distribuzione degli spazi interni dei bagni al P-1° dell'ostello (partic. 68/7);

-diversa posizione della porta d'ingresso dell'alloggio e mancanza di alcuni divisori interni (partic. 68/6).

-modifiche prospettiche nel lato Est (differente finestra al P-T) e nel lato Nord (finestra al P-T non esistente).

o CONCESSIONE EDILIZIA n° 136/90 del 01.10.90, Pratica P:G: 3014 del 16.05.90 avente per oggetto "COSTRUZIONE DI TETTOIA E SISTEMAZIONE PARCHEGGIO", rilasciata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105. Oggi, tale tettoia risulta demolita.

o CONCESSIONE EDILIZIA n° 51/91 del 29.06.91, Pratica P:G: 931 del 25.02.91, avente per oggetto "COSTRUZIONE DI TETTOIE A COMPLETAMENTO BATTERIA CENTRALE E SISTEMAZIONE PARCHEGGIO", rilasciata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105. Oggi, tali tettoie risultano demolite.

o CONCESSIONE – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 29.07.94, Pratica n° 1789 del 21.03.86, POS n° 332, con la quale viene richiesta la sanatoria (tra le altre cose) delle partic. 32/2-32/3-32/4 (appartamenti), Partic. 511/3 (locale servizi per autotrasportatori), Partic. 68/2-68/3-68/4-68/5 (n° 4 box vicino all'ostello) e di varie porzioni dello zuccherificio, rilasciata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105. Al Catasto dell'epoca distinti col foglio 7, partic. 80-96, foglio 8, partic. 25-32-49-69, foglio 19, Foglio 11, partic. 511.

Si riscontra quanto segue:

Partic. 32/2: realizzazione di un divisorio interno e lievi difformità nelle quote interne. Si segnala che alcune stanze non sono state ispezionate in quanto chiuse; il vano ripostiglio, rappresentato nella planimetria catastale, qui risulta accorpato alla partic. 32/3

Partic. 32/3: lievi difformità nelle quote interne; in questa unità immobiliare risulta accorpato il vano ripostiglio che nella planimetria catastale viene attribuito alla partic. 32/2; l'ingresso è diventato oggi un B.C.N.C. in quanto unita al pianerottolo di arrivo della scala comune; nella planimetria non è rappresentata la finestra del cucinino mentre nell'adiacente camera compare una finestra in più.

Partic. 32/4: spostamento di un divisorio interno e lievi difformità nelle quote interne sebbene la planimetria corrisponda allo stato di fatto.

o D.I.A. del 30.07.2002, prot. 10093 avente per oggetto "OPERE INTERNE ALLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE NON COMPORTANO MODIFICHE DELLA SAGOMA E DEI PROSPETTI E NON RECANO PREGIUDIZIO ALLA STATICA DELL'IMMOBILE", richiesta da ERIDANIA SPA, COD. FISC. 01532970389.

Si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni nei due bagni al P-2°



II. E' stato inoltre eseguito accesso agli atti depositati presso:

Comune RUSSI: è stata inoltrata domanda di accesso agli Atti in data 26.11.2020, ma ad oggi l'Ufficio Tecnico Comunale non ha ancora fissato la data per l'appuntamento, nonostante vari solleciti.

Provincia =====

Soprintendenza =====

Comunità Montana =====

Ente Parco =====

Altro =====

In relazione agli immobili sopra identificati, presso gli enti sopraindicati sono stati individuati i seguenti atti:

A. TITOLI EDILIZI

1. provvedimenti anteriori al 1 settembre 1967

2. Provvedimenti edilizi successivi al 1 settembre 1967:

B. AGIBILITÀ / ABITABILITÀ

In relazione agli immobili di cui alla presente relazione sono stati reperiti i seguenti certificati o autorizzazioni di agibilità:

o AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ n° 104/R del 03.12.1966 relativa ad appartamento custode, foresteria ed ostello.

o AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ n° 42/89 del 04.11.1994, POS. 73/89, PG 1930/89, relativa a sistemazione parcheggio con installazione tettoia.

o AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ n° 130/90 del 04.11.1994, POS. 136/90, PG 3414/90, relativa a costruzione di tettoia per auto e sistemazione parcheggio.

o AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ n° 28/91 del 04.11.1994, POS. 51/91, PG 931/91, relativa a costruzione di tettoie a completamento batteria centrale e sistemazione parcheggio.

o AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ n° 58/90 del 04.11.1994, POS. 58/90, PG 1513/90, relativa a ristrutturazione ostello-caserma di finanza con realizzazione al 1° piano di un alloggio.

C. NOTE E OSSERVAZIONI

All'infuori di quanto riportato nella presente relazione, non sono stati rintracciati altri documenti utili in quanto non reperibili presso gli uffici preposti. È stata comunque inoltrata domanda di accesso agli Atti in data 26.11.2020, ma ad oggi l'Ufficio Tecnico Comunale non ha ancora fissato la data per l'appuntamento, nonostante vari solleciti.

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Gli immobili sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dal quale risulta che gli immobili oggetto della presente procedura rientrano nella Classe Energetica di tipo "G".

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è libero

LOTTO 6 IMM



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

“Area produttiva in gran parte asfaltata sita in Vicolo Carrarone snc del comune di **Russi (RA)**”.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Terreni del Comune di Russi (RA):

Foglio 7:

- **Particella 80**, mq.1.142, ente urbano senza reddito;
- **Particella 96**, mq.1.461, ente urbano senza reddito

Catasto Fabbricati del Comune di Russi (RA):

Foglio 19:

- **Particella 511, Subalterno 3**, Vicolo Carrarone snc, PT, Categoria D/1 R.C. Euro 2.540,00;
- **Particella 511, Subalterno 4**, Vicolo Carrarone snc, PT, Categoria D/7 R.C. Euro 1.280,00;
- **Particella 511, Subalterno 2**, Vicolo Carrarone snc, PT, bene comune non censibile a tutti i subalterni.

ATTUALE SITUAZIONE CATASTALE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI RUSSI (RA) DELL'AREA E DELLE AREE DI SEDIME DEI MANUFATTI:

Foglio 19, Particella 511, ente urbano senza reddito di mq.26.460 compresi i sedimi dei manufatti.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Gianni Giustino, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Geom. Gianni Giustino per l'immobile oggetto di trasferimento, agli atti del Comune di Russi (RA) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. Per dichiarazione del Proprietario (pratiche reperite presso lo stabilimento di Russi) gli immobili risulta edificati in forza di:

1. provvedimenti anteriori al 1° settembre 1967

o LICENZA DI COSTRUZIONE N° 2070 del 18.08.61, P.E. N° 124/1961 avente per oggetto “COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO INDUSTRIALE” presentata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI.

2. Provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967

o CONCESSIONE EDILIZIA n° 3552 del 31.05.85, P.E. 166/82, avente per oggetto “AMPLIAMENTO STAZIONE DEPOSITO TEMPORANEO AUTOMEZZI MERCI CON PREFABBRICATO PER AUTOTRASPORTATORI E SERVIZI IGIENICI”, rilasciata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105 (elaborati grafici non trovati).

o CONCESSIONE EDILIZIA n° 73/89 del 11.04.89, Pratica P:G: 1930 del 11.04.89, avente per oggetto “SISTEMAZIONE PARCHEGGIO CON INSTALLAZIONE DI TETTOIA”, rilasciata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105. Oggi, tale tettoia risulta demolita.

o CONCESSIONE EDILIZIA n° 58/90 del 29.06.90, Pratica P:G: 1513 del 10.03.90, avente per oggetto “RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO AD USO OSTELLO, CASERMA GUARDIA DI FINANZA, CON REALIZZAZIONE AL 1° PIANO DI ALLOGGIO”, rilasciata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105.

Si riscontra quanto segue:

-diversa distribuzione degli spazi interni dei bagni al P-1° dell'ostello (partic. 68/7);



- diversa posizione della porta d'ingresso dell'alloggio e mancanza di alcuni divisori interni (partic. 68/6).
- modifiche prospettiche nel lato Est (differente finestra al P-T) e nel lato Nord (finestra al P-T non esistente).
- o CONCESSIONE EDILIZIA n° 136/90 del 01.10.90, Pratica P:G: 3014 del 16.05.90 avente per oggetto "COSTRUZIONE DI TETTOIA E SISTEMAZIONE PARCHEGGIO", rilasciata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105. Oggi, tale tettoia risulta demolita.
- o CONCESSIONE EDILIZIA n° 51/91 del 29.06.91, Pratica P:G: 931 del 25.02.91, avente per oggetto "COSTRUZIONE DI TETTOIE A COMPLETAMENTO BATTERIA CENTRALE E SISTEMAZIONE PARCHEGGIO", rilasciata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105. Oggi, tali tettoie risultano demolite.
- o CONCESSIONE – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 29.07.94, Pratica n° 1789 del 21.03.86, POS n° 332, con la quale viene richiesta la sanatoria (tra le altre cose) delle partic. 32/2-32/3-32/4 (appartamenti), Partic. 511/3 (locale servizi per autotrasportatori), Partic. 68/2-68/3-68/4-68/5 (n° 4 box vicino all'ostello) e di varie porzioni dello zuccherificio, rilasciata a nome di ERIDANIA ZUCCHERIFICI NAZIONALI SPA, COD. FISC. 00271300105. Al Catasto dell'epoca distinti col foglio 7, partic. 80-96, foglio 8, partic. 25-32-49-69, foglio 19, Foglio 11, partic. 511.

Si riscontra quanto segue:

Partic. 32/2: realizzazione di un divisorio interno e lievi difformità nelle quote interne. Si segnala che alcune stanze non sono state ispezionate in quanto chiuse; il vano ripostiglio, rappresentato nella planimetria catastale, qui risulta accorpato alla partic. 32/3

Partic. 32/3: lievi difformità nelle quote interne; in questa unità immobiliare risulta accorpato il vano ripostiglio che nella planimetria catastale viene attribuito alla partic. 32/2; l'ingresso è diventato oggi un B.C.N.C. in quanto unita al pianerottolo di arrivo della scala comune; nella planimetria non è rappresentata la finestra del cucinino mentre nell'adiacente camera compare una finestra in più.

Partic. 32/4: spostamento di un divisorio interno e lievi difformità nelle quote interne sebbene la planimetria corrisponda allo stato di fatto.

o D.I.A. del 30.07.2002, prot. 10093 avente per oggetto "OPERE INTERNE ALLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE NON COMPORTANO MODIFICHE DELLA SAGOMA E DEI PROSPETTI E NON RECANO PREGIUDIZIO ALLA STATICA DELL'IMMOBILE", richiesta da ERIDANIA SPA, COD. FISC. 01532970389.

Si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni nei due bagni al P-2°

II. E' stato inoltre eseguito accesso agli atti depositati presso:

Comune RUSSI: è stata inoltrata domanda di accesso agli Atti in data 26.11.2020, ma ad oggi l'Ufficio Tecnico Comunale non ha ancora fissato la data per l'appuntamento, nonostante vari solleciti.

Provincia =====

Soprintendenza =====

Comunità Montana =====

Ente Parco =====

Altro =====

In relazione agli immobili sopra identificati, presso gli enti sopraindicati sono stati individuati i seguenti atti:

A. TITOLI EDILIZI

1. provvedimenti anteriori al 1 settembre 1967

2. Provvedimenti edilizi successivi al 1 settembre 1967:

B. AGIBILITÀ / ABITABILITÀ

In relazione agli immobili di cui alla presente relazione sono stati reperiti i seguenti certificati o autorizzazioni di agibilità:

o AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ n° 104/R del 03.12.1966 relativa ad appartamento custode, foresteria ed ostello.

o AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ n° 42/89 del 04.11.1994, POS. 73/89, PG 1930/89, relativa a sistemazione parcheggio con installazione tettoia.

o AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ n° 130/90 del 04.11.1994, POS. 136/90, PG 3414/90, relativa a costruzione di tettoia per auto e sistemazione parcheggio.

o AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ n° 28/91 del 04.11.1994, POS. 51/91, PG 931/91, relativa a costruzione di tettoie a completamento batteria centrale e sistemazione parcheggio.



o AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ n° 58/90 del 04.11.1994, POS. 58/90, PG 1513/90, relativa a ristrutturazione ostello-caserma di finanza con realizzazione al 1° piano di un alloggio.

□ C. NOTE E OSSERVAZIONI

All'infuori di quanto riportato nella presente relazione, non sono stati rintracciati altri documenti utili in quanto non reperibili presso gli uffici preposti. È stata comunque inoltrata domanda di accesso agli Atti in data 26.11.2020, ma ad oggi l'Ufficio Tecnico Comunale non ha ancora fissato la data per l'appuntamento, nonostante vari solleciti.

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difficoltà che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La certificazione energetica è in corso di redazione da parte del CTU.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta che l'immobile è libero

Sasso Marconi, li 30 luglio 2024

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Fabio Cosenza- firma digitale

