



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 G. Garibaldi n. 10/2

Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

Visto la diserzione del 17 febbraio 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 **17 Luglio 2024**

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

per il lotto 3 Imm alle ore **10,10** per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 4 Imm alle ore **10,20** 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 339.000,00

Per il lotto 3 il prezzo base d'asta è di Euro 2.900.000,00

Per il lotto 4 il prezzo base d'asta è di Euro 110.000,00

Per il lotto 5 il prezzo base d'asta è di Euro 75.000,00

Per il lotto 6 il prezzo base d'asta è di Euro 712.500,00

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 3 IMM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

"Area industriale con presenza di edifici e da terreni agricoli esterni con presenza di due fabbricati rurali,



sito nel **comune di Jesi** in Via della Barchetta n. 1”.

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.

In particolare risultano trascritte:

- a) - servitù’ di metanodotto a carico del bene identificato al Catasto Fabbricati di Jesi al Foglio 18 Particella 15 ed a favore della SNAM RETE GAS S.P.A. costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Maria Luisa De Angelis in data 13 maggio 2003 Repertorio n.56231, trascritta ad Ancona il 20 maggio 2003 all’art.6731;
- b) - servitù’ di metanodotto a carico dei beni identificati al Catasto Fabbricati di Jesi al Foglio 18 Particella 15 e Foglio 17 Particella 1 ed a favore della SNAM RETE GAS S.P.A. costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Maria Luisa De Angelis in data 23 dicembre 2005 Repertorio n.62541/17118, trascritta ad Ancona il 30 dicembre 2005 all’art.18433;
- c) - servitù’ di elettrodotto a carico del bene identificato al Catasto Fabbricati di Jesi al Foglio 18 Particella 1/part ed a favore della ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Sandro Scoccianti in data 2 agosto 2012 Repertorio n.318029/57075, trascritta ad Ancona il 31 agosto 2012 all’art.11251;
- d) - servitù’ di passaggio a favore ed a carico dei beni già’ identificati al Catasto Terreni di Jesi al Foglio 18 Particella 15, 121; Foglio 26 Particella 1, 2, 5, 6; Foglio 17 Particelle 189, 30, 185, 186, 187, 188 costituita con Atto per Notaio Maria Luisa De Angelis in data 27 luglio 1988 Repertorio n.17455 trascritta ad Ancona il 4 agosto 1988 all’art.8181 seguita da note in rettifica in data 26 agosto 1988 art.8762 e 25 ottobre 1988 art.10408;
- e) - servitù’ di metanodotto a carico dei beni identificati al Catasto Terreni di Jesi al Foglio 17 Particelle 206, 215, 214, 212, 189, 188, 211, 1, Foglio 26 Particelle 82, 79, 75 ed a favore della SNAM S.P.A. costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Guido Bolognesi in data 20 febbraio 2001 Repertorio n.30598, trascritta ad Ancona il 20 marzo 2001 all’art.3240;
- f) - servitù’ di elettrodotto a carico del bene identificato al Catasto Terreni di Jesi al Foglio 18 Particelle 15, 121 e 17 ed a favore della TERNA – TRASMISSIONE ELETTRICITA’ RETE NAZIONALE S.P.A., costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Anna Maria Lipari in data 22 gennaio 2003 Repertorio n.125480 trascritta ad Ancona l’11 febbraio 2003 all’art.2039;
- g) - servitù’ di acquedotto a carico del bene identificato al Catasto Terreni di Jesi al Foglio 18 già’ Particelle 21, 20 e 17 ed a favore del CONSORZIO ACQUEDOTTO VALLE DELL’ESINO, costituita con Atto per Notaio Giorgio Sabatini in data 16 marzo 1981 Repertorio n.110769 trascritto ad Ancona il 1^ aprile 1981 all’art.3145;
- h) - servitù’ di passaggio a carico del bene identificato al Catasto Terreni di Jesi al Foglio 17 Particella 1 ed a favore del CONSORZIO JESI ENERGIA SOCIETA’ CONSORTILE PER AZIONI, costituita con Atto per Notaio Maria Luisa De Angelis in data 3 marzo 1999 Repertorio n.47629 trascritto ad Ancona il 5 marzo 1999 all’art.2558;
- i) - servitù’ di attraversamento a carico del bene identificato al Catasto Terreni di Jesi al Foglio 17 Particella 1 ed a favore dell’INTESA LEASING S.P.A., costituita con Atto per Notaio Maria Luisa De Angelis in data 23 maggio 2001 Repertorio n.52556 trascritto ad Ancona il 1^ giugno 2001 all’art.6539;
- l) - servitù’ di elettrodotto a carico del bene identificato al Catasto Terreni di Jesi al Foglio 17 Particella 1 ed a favore della TERNA – TRASMISSIONE ELETTRICITA’ RETE NAZIONALE S.P.A., costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Anna Maria Lipari in data 22 gennaio 2003 Repertorio n.125483 trascritta ad Ancona l’11 febbraio 2003 all’art.2042.



Si segnala che è pervenuta una richiesta da SNAM Rete Gas S.p.a. di costituzione di ulteriore servitù oltre a quelle già esistenti”.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

NEL COMUNE DI JESI (AN)

1) - complesso industriale in Via della Barchetta n.1

ATTUALE SITUAZIONE CATASTALE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI JESI (AN):

Foglio 17, Particella 1, Subalterni:

- 2, Via della Barchetta n.1, PS1-T-1-2-3-4, Categoria D/1, R.C. Euro 60.425,00 – variazione di classamento in autotutela del 17 luglio 2019 Protocollo n. AN0046701;
- 3, Via della Barchetta n.1, PT-1, Categoria A/10, Classe 1, Vani 2,5, Superficie Catastale Totale mq.60, R.C. Euro 832,79;
- 4, Via della Barchetta n.1, PT-1-2, Categoria A/10, Classe 1, Vani 25, Superficie Catastale Totale mq.628, R.C. Euro 8.327,87;
- 1, Via della Barchetta n.1, PT, b.c.n.c. (corte).

Foglio 17, Particella 10, Via della Barchetta n.1, PT, Categoria B/7, Classe U, mq.227, Superficie Catastale Totale mq.55, R.C. Euro 100,82.

Foglio 17, Particella 211, Via Pantiere, PT-1-2, Categoria C/2, Classe 2, mq.495, Superficie Catastale Totale mq.469, R.C. Euro 741,38.

Foglio 18, Particella 51, Via della Barchetta SNC, PT-1, Categoria A/3, Classe 1, Vani 10, Superficie Catastale Totale mq.167, Totale escluse aree scoperte mq.167, R.C. Euro 464,81.

Foglio 18, Particella 15, Via della Barchetta SNC, PT, Categoria D/1, R.C. Euro 17.611,18.

Foglio 18, Particella 15, ente urbano senza reddito, mq.113.019 (vasche lagunaggio).

Foglio 17, particella 260 Via della barchetta n. 1 PT, area urbana senza reddito mq.287.

2) – appezzamenti di terreni, privi di fabbricati, estesi complessivamente mq.121.428 circa (aree esterne al complesso industriale).

ATTUALE SITUAZIONE CATASTALE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI JESI (AN):

Foglio 17, Particella 1, ente urbano senza reddito, mq.305.678.

Foglio 17, Particella 10, ente urbano senza reddito, mq.62.

Foglio 17, Particella 211, ente urbano senza reddito, mq.2.340

Foglio 18, Particella 51, ente urbano senza reddito, mq.1.760.

Foglio 17, particella 260, ente urbano senza reddito mq. 287

- Area urbana di mq 287 catastali

Foglio 17, Particelle:

- 188, seminativo arborato, Classe 2, mq.230, R.D. Euro 1,78, R.A. Euro 1,37;
- 189, seminativo arborato, Classe 3, mq.5.350, R.D. Euro 33,16, R.A. Euro 27,63;
- 205, seminativo arborato, Classe 2, mq.300, R.D. Euro 2,32, R.A. Euro 1,78;
- 206, seminativo arborato, Classe 4, mq.4.371, R.D. Euro 22,57, R.A. Euro 20,32;
- 208, seminativo arborato, Classe 4, mq.270, R.D. Euro 1,39, R.A. Euro 1,25;
- 212, area rurale senza reddito, mq.1.839;
- 214, seminativo arborato, Classe 2, mq.95, R.D. Euro 0,74, R.A. Euro 0,56;
- 215, seminativo arborato, Classe 2, mq.4.528, R.D. Euro 35,08, R.A. Euro 26,89.



Foglio 18, Particelle:

- 3, seminativo arborato, Classe 3, mq.998, R.D. Euro 6,19, R.A. Euro 5,15;
- 67, seminativo arborato, Classe 4, mq.233, R.D. Euro 1,20, R.A. Euro 1,08;
- 17, seminativo, Classe 2, mq.69.667, R.D. Euro 521,71, R.A. Euro 413,77;
- 20, seminativo, Classe 2, mq.2.186, R.D. Euro 16,37, R.A. Euro 12,98;
- 21, seminativo, Classe 2, mq.5.875, R.D. Euro 44,00, R.A. Euro 34,89;
- 103, seminativo, Classe 2, mq.450, R.D. Euro 3,37, R.A. Euro 2,67;
- 108, seminativo, Classe 2, mq.414, R.D. Euro 3,10, R.A. Euro 2,46;
- 121, seminativo arborato, Classe 4, mq.6.260, R.D. Euro 32,33, R.A. Euro 29,10;
- 125, seminativo arborato, Classe 4, mq.1.673, R.D. Euro 8,64, R.A. Euro 7,78.

Foglio 26, Particelle:

- 53, seminativo arborato, Classe 3, mq.219, R.D. Euro 1,36, R.A. Euro 1,13;
- 54, seminativo arborato, Classe 3, mq.217, R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 1,12;
- 55, seminativo arborato, Classe 3, mq.216, R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 1,12;
- 5, seminativo arborato, Classe 1, mq.2.180, R.D. Euro 19,14, R.A. Euro 12,95;
- 75, seminativo arborato, Classe 4, mq.302, R.D. Euro 1,56, R.A. Euro 1,40;
- 77, seminativo arborato, Classe 3, mq.2.374, R.D. Euro 14,71, R.A. Euro 12,26;
- 79, seminativo arborato, Classe 3, mq.1.410, R.D. Euro 8,74, R.A. Euro 7,28;
- 80, seminativo arborato, Classe 2, mq.9.089, R.D. Euro 70,41, R.A. Euro 53,98;
- 82, seminativo arborato, Classe 2, mq.682, R.D. Euro 5,28, R.A. Euro 4,05.

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Ing. Clito Bartolini per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successivo al 1967, agli atti del Comune di JESI (AN) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Concessione Edilizia N. 70067 del 05.05.1970 per la realizzazione dell'intero complesso industriale,

Concessione Edilizia N. 87018 del 09.04.1987 e successiva N. 90035/14 del 25.07.1990 per la realizzazione del capannone identificato con la lettera "D: Capannone per usi polivalenti"

A seguito della parziale demolizione avvenuta con Permesso di Costruire n. 2009P0060 del 29.01.2009 e D.I.A. n. 2010P0737 del 15.11.2010 all'interno dell'area sono presenti i seguenti edifici ex zuccherificio (sub 2)

Sub 1 = B.C.N.C. (CORTE)

B = PORTINERIA, UFFICI, MENSA, SERVIZI

C = CONFEZIONAMENTO E MAGAZZINI ZUCCHERO

D = CAPANNONE PER USI POLIVALENTI

E = CANINA ELETTRICA

F = MAGAZZINO MATERIALI ED OFFICINE

G = CABINA DI DECOMPRESSIONE METANO

H = CENTRALE TERMICA

I = CABINA TRASFORMAZIONE PER IMPIANTO DEPURAZIONE

L = CABINA CONTROLLO IMPIANTO DEPURAZIONE

M = OFFICINA COSTRUZIONI MECCANICHE

SUB 4 = ex casa colonica adibita ad uffici

SUB 3 = accessorio ex casa colonica adibito ad ufficio, centrale termica

Part. 10 = ex chiesetta

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE DEGLI EDIFICI ESISTENTI:



- “B” Portineria, Uffici, Mensa, Servizi

Concessione Edilizia N. 70067 del 05.05.1970

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA) inviata a mezzo PEC il 02.02.2018 per Opere interne al piano terra della, palazzina uffici presso ex zuccherificio SADAM (18-001)

- “C” Confezionamento e magazzini zucchero

Concessione Edilizia N. 70067 del 05.05.1970

DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA’ (DIA) ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE del 28.02.2012 prot. n. 7294 per Ristrutturazione parziale capannone esistente sito in via della Barchetta n. 1 pratica n. 2012P0146

- “D” Capannone per usi polivalenti

Concessione Edilizia N. 70067 del 05.05.1970

- “E” Cabina elettrica

Concessione Edilizia N. 70067 del 05.05.1970

- “F” Magazzino materiali e officine

Concessione Edilizia N. 70067 del 05.05.1970

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA’ (SCIA) del 07.04.2015 Prot. n. 18277 pratica n. 2015P0342 per Manutenzione straordinaria di un edificio adibito a magazzino presso area ex zuccherificio SADAM – modifiche interne ed ai prospetti - (15-003)

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA’ (SCIA) del 23.01.2017 inviata con PEC per Manutenzione straordinaria di un edificio adibito a magazzino presso area ex zuccherificio SADAM – modifiche interne al piano terra - (16-050)

- “G” Cabina di decompressione gas metano”

Concessione Edilizia N. 70067 del 05.05.1970

- “H” Centrale termica ex casa colonica

Concessione Edilizia N. 70067 del 05.05.1970

- “I” Cabina trasformazione impianto depurazione

Concessione Edilizia N. 70067 del 05.05.1970

- “L” Cabina controllo impianto depurazione

Concessione Edilizia N. 70067 del 05.05.1970

- “M” Officina costruzioni meccaniche

Concessione Edilizia N. 70067 del 05.05.1970

DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA’ (DIA) ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE del 28.02.2012 prot. n. 7294 per Ristrutturazione parziale capannone esistente sito in via della Barchetta n. 1 pratica n. 2012P0146

- “SUB 4” = ex casa colonica adibita ad uffici

Esistente nel 1971

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA’ (SCIA) del 26.11.2012 Prot. n. 41742 per Manutenzione straordinaria per modifiche interne al fabbricato ex casa colonica presso area ex zuccherificio SADAM (12-023)

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA’ (SCIA) ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE inviata a mezzo PEC il 30.10.2018 per Realizzazione scala di sicurezza esterna alla ex casa colonica presso area ex zuccherificio SADAM

- “SUB 3” = accessorio ex casa colonica adibito ad ufficio, centrale termica

Esistente nel 1971

DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA’ (DIA) ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE del 20.12.2012 Prot. n. 44870 per Cambio di destinazione d’uso da magazzino ad ufficio di una porzione del fabbricato accessorio presso ex casa colonica, sita all’interno dell’area ex zuccherificio SADAM

- “Particella 10” = ex chiesetta



Esistente nel 1971

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) del 08.05.2013 Prot. n. 17776 pratica 2013P0446 per Manutenzione straordinaria ex chiesetta, modifica recinzione interna e nuova segnaletica "J CUBE" presso area ex zuccherificio SADAM

Dalla ricerca eseguita presso gli uffici comunali con accesso agli atti non risultano pratiche per condoni edilizi e sanatorie edilizie.

Il perito estimatore aggiunge che: "Gli strumenti urbanistici attualmente vigenti sull'area dove è inserito l'immobile sono:

Variante Generale al PRG: Con Delibera di Consiglio Comunale n. 140 del 26/06/2009 si è concluso l'iter di approvazione della Variante Generale al Prg, denominata Progetto Comunale del Suolo (PCS), in adeguamento al parere definitivo espresso dalla Provincia di Ancona con deliberazione n. 206 del 14/04/2009 ai sensi dell'art. 26 comma 8 della LR 34/92 e ss.mm.ii.. Tale deliberazione è pubblicata nel Bur Marche n. 78 del 20/08/2009. Il PCS disciplina l'intero territorio comunale, ad eccezione delle aree soggette a strumenti urbanistici attuativi vigenti, adottati o in corso di approvazione alla data di adozione della Variante. Con Delibere successive sono state apportate rettifiche alle Norme Tecniche di Attuazione e modifiche agli azzonamenti.

PROGETTO COMUNALE DEL SUOLO (PCS)

- L'immobile per la maggior parte della sua estensione è ricompreso all'interno della zona urbanistica TE2.2 Città consolidata con prevalenza di attività economiche disciplinata dall'art. 31 delle N.T.A. del Comune di Jesi.

- In parte ricade in area M3.2 "Parcheggi a Standard" (art. 76 delle N.T.A.)

- In parte ricade in area M1 "Strade, piazze e larghi" – tracciati enodi stradali di nuova realizzazione e da ristrutturare (art. 73 delle N.T.A.)

- In parte ricade in "Fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo S2 e corridoi ecologici in ambito urbano" (art. 65 delle N.T.A.)

- Parte dell'area ricade in "Area di rispetto delle Ferrovie" (art. 74 delle N.T.A.) • L'area ricade all'interno dei siti di cui all'art. 251 del D.Lgs 152/200" (art. 90 delle N.T.A.)

Ai sensi dell'art. 4 delle NTA del PRG (PCS) vigente la classificazione "TE2" corrisponde alla zona omogenea "B" di cui ex art. 2 del Decreto interministeriale n. 1444/68"

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), dai quali risultano che gli immobili oggetto della presente procedura rientrano nella Classe Energetica di tipo "F" e "G".

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Gli immobili vengono venduti 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:

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:

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".

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 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 **difficoltà 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:

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 **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.

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

Sasso Marconi, lì 18 aprile 2024

IL NOTAIO DELEGATO
Dott. Fabio Cosenza - Firma digitale

