

TRIBUNALE di ASCOLI PICENO

Cancelleria Fallimentare

Oggetto: Fallimento RGN 1/2021 della società "ITALCAVI S.R.L." in liquidazione.
Giudice delegato: Dott.ssa Francesca Sirianni.
Curatore: Dott.sa Beatrice De Angelis.

Con nomina del 5/10/2022 il sottoscritto geometra Stefano Simonetti veniva nominato esperto estimatore nella procedura fallimentare in oggetto indicata, in cui venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) identificazione e descrizione dei beni oggetto della procedura; altre informazioni utili per l'acquirente;
- 2) situazione edilizio-urbanistica e sanitaria degli immobili;
- 3) stato di possesso;
- 4) vincoli e oneri giuridici;
- 5) stima degli immobili applicando i dovuti adeguamenti e correzioni.

Eseguiti i sopralluoghi, espletati tutti gli accertamenti presso i competenti uffici e le dovute verifiche, si relaziona quanto segue.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

La presente procedura comprende un compendio immobiliare posto in Comune di San Benedetto del Tronto, Località Ponte Rotto, Via Col dei Pioppi n° 8, posto ad una distanza di Km 1,700 ca dalla SS Adriatica, zona Ospedale Civile, raggiungibile percorrendo l'intera Via Luciano Manara fino al bivio per Acquaviva Picena (S.P. n° 36), l'attraversamento del ponte denominato "Ponte Vecchio" sul Torrente Albula e percorrendo per ml 150 Via Col dei Pioppi, con accesso posto immediatamente subito dopo l'attraversamento.

Identificativi Catastali.

L'immobile rientrante nella presente procedura comprende un opificio artigianale con annessa palazzina, descritto al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 7, particelle:

N°	part/sub.	Piano	categoria	classe	consistenza vani / mq.	sup.catastale mq.	rendita €
1	216/1	PT	D/7				10.120,85
2	216/2	P1°	A/2	1^	5	108	284,05

in testa alla ditta:

ITALCAVI S.R.L. in liquidazione sede San Benedetto del Tronto – c.f. 00498670447.

Con istanza catastale del 30/11/2022 prot. n° 92711, si è rettificata l'errata intestazione da "Società Bruni Snc di Micheletto Silvana & C. sede San Benedetto del Tronto".



L'intero compendio è elevato su area descritta a Catasto Terreni al foglio 7 particelle 216 (Ente Urbano) della superficie catastale di mq 5.029.

DESCRIZIONE.

Corpo principale.

Individua l'opificio artigianale originariamente utilizzato per la produzione di cavi elettrici, ora in stato di abbandono, con macchinari di produzione in fase di smantellamento.

L'opificio ha forma rettangolare, con dimensioni in pianta di ml 55,80 per ml 48,40, per una superficie coperta di mq 2.701 ca, posto perpendicolarmente tra Via dei Pioppi a Sud e l'alveo del Torrente Albula a Nord, dotato di n° 3 accessi carrabili, rispettivamente due posti frontalmente verso Via dei Pioppi ed il terzo lateralmente, lato Est, tutti con ingresso da corte esterna pertinenziale.

L'opificio è realizzato in acciaio strutturale a 4 campate su pilastri o putrelle a vista e capriate in acciaio, copertura di tipo leggero realizzata con pannelli in metallo, perimetralmente tamponato in muratura con superfici finestrate in ferro e vetro, con rivestimento esterno realizzato anche con pannellatura in alluminio.

La pavimentazione interna è costituita da battuto di cemento in molte zone o mancante o ricoperta da strato bituminoso, con presenza di percorsi a trincea coperti da tavolato amovibile, residui dell'attività produttiva a suo tempo esercitata.

La dislocazione interna si compone di un unico grande ambiente, ad eccezione di un locale ad uso magazzino posto in corrispondenza dello spigolo N/E, dove all'interno è posizionato un box in alluminio e vetri, utilizzato a magazzino.

In corrispondenza dello spigolo S/O, è posizionata una scala in muratura per il raggiungimento del piano terra della palazzina uffici.

Corpo di fabbrica esterno lato Nord.

In aderenza alla parete Nord dell'opificio, è ubicato un manufatto delle dimensioni in pianta di ml 3,45 di larghezza per ml 16,30 di lunghezza per una superficie complessiva di ca mq 56,00, comprendente i seguenti ambienti:

- cabina MT n° 306241 ente gestore "e-distribuzione", con unico accesso dall'esterno su corte di pertinenza; il locale risulta attualmente inaccessibile e pertanto non rilevarlo;
- cabina elettrica con accesso diretto dall'opificio artigianale, pavimentato a cemento, elevato di cm 12 rispetto al piano di calpestio dell'opificio artigianale, con porta di ingresso in ferro; altezza interna rilevata ml 2,58;
- locale mensa con accesso diretto dall'opificio artigianale, pavimento in gress porcellanato, elevato di cm 25 rispetto al piano di calpestio dell'opificio artigianale, con porta di ingresso in ferro; altezza interna ml 2,35;
- locale servizi comprendente n° 2 w.c. e vano doccia, con accesso diretto dall'opificio artigianale, pavimento e rivestito in ceramica, elevato di cm 18 rispetto al piano di calpestio dell'opificio artigianale, con porta di ingresso in ferro; altezza interna ml 2,42.

In tutti gli ambienti sopra descritti sono visibili ammaloramenti della muratura su pareti e soffitti, dovuti da infiltrazioni di acqua piovana dalla sovrastante copertura.

Inoltre, in corrispondenza dei locali servizi e mensa, con accesso da scala esterna delle dimensioni di ml 1,15 di larghezza per ml 3,50 di lunghezza, è stato rilevato un ambiente totalmente interrato, delle dimensioni lorde (compresa muratura esterna) di ml 8,05 di lunghezza per ml 3,45 di larghezza, per una superficie complessiva di mq ca 28,00, non rifinito con pavimentazione in terreno vegetale, destinato a deposito, di altezza interna di ml 2,00.

Tettoie.

Sono stata rilevate n° 4 tettoie per una superficie complessiva di mq 198,00 ed esattamente:

- parete Est dell'opificio: tettoia di mq 42,00 ca, delle dimensioni in pianta di ml 2,60 di larghezza per ml 16,05 di lunghezza, di altezza media di ml 3,00, realizzata con pannelli in lamiera su orditura in legno, sorretta da n° 5 pilastri in ferro su basamento in muratura;
- parete Nord dell'opificio: tettoia di mq 121,00 ca, delle dimensioni in pianta di ml 5,15 di larghezza per ml 23,55 di lunghezza, di altezza media di ml 3,40, realizzata con struttura in tubi innocenti e copertura in lamiera;
- parete Sud della palazzina uffici: tettoia di mq 27,00, delle dimensioni in pianta di ml 3,75 di larghezza per ml 7,20 di lunghezza, di altezza media di ml 2,70, realizzata con struttura in metallo scatolare e copertura in lamiera;
- piccola tettoia ubicata in mezzeria della recinzione Sud su Via Col dei Pioppi di ca mq 8,00, delle dimensioni in pianta di ml 1,30 di larghezza per ml 6,00 di lunghezza, altezza media di ml 2,00, realizzata con struttura in tubi innocenti e copertura con onduline in vetroresina.

Palazzina uffici.

La palazzina uffici è ubicata in corrispondenza dello spigolo S/O dell'opificio artigianale, ha forma rettangolare delle dimensioni in pianta di ml 10,65 per ml 9,45, per una superficie complessiva di mq 100,65.

Al piano terra sono posizionati n° 3 accessi, ed esattamente:

- lato Est: posto in mezzeria della facciata per l'accesso diretto agli uffici del piano terra, mediante scala in muratura di n. 4 alzate e pianerottolo esterno, rivestita in travertino;
- lato Est: posto in corrispondenza del vano ingresso tra l'opificio artigianale e la palazzina uffici, mediante scala in muratura di n. 5 alzate e pianerottolo coperto esterno, rivestita in travertino, per il duplice accesso (palazzina/opificio artigianale);
- lato Sud: posto in corrispondenza dello spigolo S/O, di accesso esclusivo all'appartamento al piano 1° o sottotetto.

La struttura è realizzata in muratura portante con copertura piana a falde laterali con sovrastante manto in tegole (mancante in alcuni punti), tamponatura esterna in muratura parzialmente rivestita con mattoncini a faccia vista; si eleva di due piani fuori terra, così descritti:

* Piano Rialzato: ingresso/disimpegno sia verso l'opificio artigianale che verso la zona uffici, ingresso principale, n° 4 vani ad uso ufficio, corridoio, bagno di servizio e locale tecnico (centrale termica)

posto ad una quota inferiore di cm 80, per una superficie complessiva di mq 101,50 oltre a mq 7,40 di portico; vano scala di ingresso al piano sottotetto per mq 7,50; altezza interna rilevata ml 2,83.

Finiture interne: pavimenti in marmo, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio e vetri dotati di avvolgibili in pvc, portoncini di ingresso a doppia anta in alluminio e vetro satinato, bagno pavimentato e rivestito in ceramica dotato di lavabo a colonna, tazza e bidet, impianto di riscaldamento dotato di elementi radianti in ghisa; tutti gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati.

* Piano 1° o sottotetto: vano scala, corridoio, n° 2 camere, soggiorno, cucina, bagno, oltre a balcone a livello di mq 4,32, per una superficie complessiva di mq 100,65 oltre a mq 4,32 di balcone; altezze interne rilevate: max ml 2,45, min ml 1,40.

Finiture interne: pavimenti in ceramica, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetri dotati di scuri in legno, portoncino di ingresso a doppia anta in legno tamburato, bagno pavimentato e rivestito in ceramica dotato di lavabo a colonna, tazza, bidet e vasca, impianto di riscaldamento dotato di elementi radianti in ghisa; sebbene tutti gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati, sono presenti ampie superfici ammalorate per infiltrazione di acqua piovana dalla sovrastante copertura.

Corte di pertinenza.

La corte, totalmente asfaltata ad eccezione di una fascia lungo il confine Est in terreno vegetale con presenza di conifere di alto fusto, è delimitata perimetralmente da muro in cemento armato di altezza cm 30/60 e spessore cm 25 su tre lati ad eccezione del lato lungo il Torrente Albula di spessore pari a cm 40, con sovrastante recinzione in pali in ferro con rete metallica a maglie sui lati O/N/E mentre lungo Via Col dei Pioppi realizzata con elementi in ferro saldato, con presenza di n° 4 accessi di cui due carrabili e due pedonali, per una superficie catastale complessiva di mq 5.029.

In corrispondenza del confine lungo il Torrente Albula, la mappa catastale individua con la particella 342 (proprietà Comune di San Benedetto del Tronto - superficie catastale mq 11 e reale stimata in mq 58), una porzione di terreno che, dallo stato dei luoghi, risulta ricadente all'interno dell'alveo del Torrente Albula; conseguentemente, il prolungamento del medesimo confine identifica un'area stimata in mq 65 che di fatto è da ritenersi esterna al lotto dell'opificio artigianale.

Nella planimetria raffigurante lo stato dei luoghi redatta in fase di consulenza, le due porzioni sono rispettivamente individuata con il colore verde quella relativa alla particella 342 di proprietà del Comune di San Benedetto del Tronto e in colore rosso quella di proprietà della Società Italcavi ma di fatto ricadente nell'alveo del Torrente Albula.

Lungo l'intero confine Ovest è ubicato un canale di scarico, inizialmente tombato, della larghezza di cm 80, per lo scarico da monte delle acque superficiali sul Torrente Albula, servitù riportata e descritta nell'atto di acquisto del terreno a rogito Notaio Ciciolla del 27/6/1967 rep 43153.

Calcolo superficie netta corte pertinenziale:

Ente urbano: mq 5.029, a detrarre:

- superficie stimata ricadente su alveo Torrente Albula: mq 65;
- superficie opificio: mq 2.701

- superficie corpo di fabbrica lato Nord: mq 56;
- superficie palazzina PT: mq 101,50 + 8,30 = mq 109,80
- superficie portico palazzina PT: mq 7,40

Superficie netta: mq (5.029 - 65 - 2.701 - 56 - 109,80 - 7,40) = mq 2.089,80.

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

L'intero compendio risulta alla data di aggiornamento ipotecario del **11/11/2022** di proprietà della società: ITALCAVI S.R.L. in liquidazione sede San Benedetto del Tronto - c.f. 00498670447, in forza dei seguenti titoli:

1) Atto di compravendita a rogito notaio Ciciolla del 27/6/1967 rep 43153, trascritto il 20/7/1967 al n° 2602 di formalità.

La società Italcavi di Rosetti & Bruni Snc sede San Benedetto del Tronto acquista per £ 3.900.000 da [REDACTED], terreno di mq 2.680 in San Benedetto del Tronto, località Santa Croce, al NCT foglio 7 particelle 216/b e 179/f.

2) Atto di compravendita a rogito notaio Pallisco del 2/12/1968 rep 14665, trascritto il 10/12/1968 al n° 4734 di formalità.

La società Italcavi di Rosetti & Bruni Snc sede San Benedetto del Tronto acquista per £ 2.000.000 da [REDACTED], terreno di mq 2.460 in San Benedetto del Tronto, località Santa Croce, al NCT foglio 7 particelle 179/h e 216/a.

3) Atto di modifica di atto costitutivo autenticato alle firme dal notaio Pallisco in data 8/7/1972 rep 16320, trascritto il 18/5/1977 al n° 1693 di formalità.

La società Italcavi di Rosetti & Bruni Snc sede San Benedetto del Tronto si modifica in ITALCAVI SNC di Bruni & C. sede San Benedetto del Tronto, con conferimento dei seguenti immobili:

- terreno di mq 2.680 in San Benedetto del Tronto, al NCT foglio 7 particelle 216/b e 179/f;
- terreno di mq 2.460 in San Benedetto del Tronto, al NCT foglio 7 particelle 179/h e 216/a.

4) Atto di trasformazione di società a rogito notaio Giorgio Fassanelli di Padova del 27/12/1980 rep 3298, trascritto il 8/4/1981 al n° 1424 di formalità.

La società Italcavi S.n.c. di Bruni & C sede San Benedetto del Tronto - c.f.: 00098410442 conferisce alla società Italcavi Srl sede San Benedetto del Tronto - c.f.: 00498670447, fabbricato industriale con annesso corpo uffici in Comune di San Benedetto del Tronto, scheda UTE prot. n. 1917 del 29/2/1980, il tutto elevato su area descritta al NCT al foglio 7 particelle 216/b, 179/f e 216/a della superficie catastale di mq 5.140.

5) Atto di trasformazione di società a rogito notaio Giorgio Fassanelli di Padova del 1/3/1988 rep 21084, trascritto il 7/4/1988 al n° 1507 di formalità - Rettificata ad atto di conferimento in società.

La società Italcavi S.n.c. di Bruni & C sede San Benedetto del Tronto - c.f.: 00098410442 conferisce alla società Italcavi Srl sede San Benedetto del Tronto - c.f.: 00498670447, fabbricato industriale con annesso corpo uffici in Comune di San Benedetto del Tronto, elevato su area descritta al NCT al foglio 7 particella 216 di mq 5.040.



Al solo scopo informativo, la ricerca "ampliata" eseguita a nome della ditta "Italcavi", ha rilevato l'esistenza delle seguenti n° 6 denominazioni:

1. Italcavi Srl SBT (senza c.f.)
2. Italcavi di Rosetti e Bruni Snc
3. Soc. Italcavi Snc di Bruni e C (ora Srl)
4. Italcavi Snc di Bruni & C SBT
5. Italcavi Srl SBT (con c.f.)
6. Italcavi Srl in Liquidazione SBT.

Inoltre, l'ispezione ipotecaria è stata estesa anche per soli dati catastali:

1. CF San Benedetto del Tronto foglio 7 particella 216 subalterno 1
2. CF San Benedetto del Tronto foglio 7 particella 216 subalterno 2.

Con aggiornamento ipotecario alla data del **11/11/2022** si segnalano le seguenti n° 3 **formalità pregiudizievoli**:

n° [REDACTED] del 21/6/2019. **Ipoteca Giudiziale** di € 74.966,88 a favore [REDACTED] contro ITALCAVI SRL sede San Benedetto del Tronto c.f.: 00498670447, a garanzia dell'importo di € 45.966,88, derivante da Decreto Ingiuntivo [REDACTED]

Colpisce diritti di piena proprietà su n° 2 unità urbane in San Benedetto del Tronto, Via Col dei Pioppi, al C.F. foglio 7 particella 216/1 (categoria D/7) e particella 216/2 (categoria A/2).

N° [REDACTED] del 11/10/2019. **Ipoteca Giudiziale** di € 251.304,11 a favore [REDACTED] contro ITALCAVI SRL sede San Benedetto del Tronto c.f.: 00498670447, a garanzia dell'importo di € 212.077,11, derivante da Decreto Ingiuntivo [REDACTED]

Ipoteca in estensione alla n° [REDACTED] del 21/6/2019.

Colpisce diritti di piena proprietà su n° 2 unità urbane in San Benedetto del Tronto, Via Col dei Pioppi, al C.F. foglio 7 particella 216/1 (categoria D/7) e particella 216/2 (categoria A/2).

N° [REDACTED] del 13/11/2020. **Pignoramento Immobiliare** a favore [REDACTED] contro ITALCAVI SRL in Liquidazione sede San Benedetto del Tronto c.f.: 00498670447, derivante da atto di Precetto [REDACTED]

Colpisce diritti di piena proprietà su n° 2 unità urbane in San Benedetto del Tronto, Via Col dei Pioppi, al C.F. foglio 7 particella 216/1 (categoria D/7) e particella 216/2 (categoria A/2).

E' in corso di trascrizione la Sentenza di Fallimento.

Oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli rilevate

Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno:

- Ipoteca giudiziale n° [REDACTED] /2019: € 470,00 (0,5%+€59+€35)

- Ipoteca giudiziale n° [REDACTED]/2019	€ 1.350,00 (0,5%+€59+€35)
- Pignoramento immobiliare n° [REDACTED]/2020	€ 294,00
- Sentenza di fallimento (in corso di trascrizione)	€ 294,00
Sommano:	€ 2.408,00

L'importo complessivo di € 2.408,00 potrebbe variare in base al prezzo di aggiudicazione.

3. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DEGLI IMMOBILI.

L'intero compendio risulta realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi (**cod. edificio 2-353-003**):

- Permesso di Costruire originario per il "capannone esistente" non reperibile c/o gli archivi dell'Ufficio Tecnico comunale;
- Permesso di Costruire n° 76/1974 del 8/6/1974 rilasciato alla ditta Italcavi di Bruni & C Snc sede San Benedetto del Tronto per "realizzazione di una tettoia a servizio del capannone esistente";
- Autorizzazione Edilizia prot n 5818 del 16/12/1975 rilasciato alla ditta Italcavi di Bruni & C Snc sede San Benedetto del Tronto per "tamponamento perimetrale della tettoia esistente su complesso industriale Italcavi in Via Col dei Pioppi";
- Concessione Edilizia n° 1012/1980 del 30/6/1980 rilasciata alla società Italcavi Snc sede San Benedetto del Tronto per "copertura palazzina uffici";
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 654 del 7/9/1999 rilasciata alla società Italcavi Srl sede San Benedetto del Tronto per "realizzazione ampliamento fabbricato industriale al piano terra S=365,24 mq e realizzazione di locali abitativi al piano primo sottotetto, S=73,31 mq Snr=4,32 mq", come da autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di San Benedetto del Tronto con prot n° 55570/96 del 13/5/1999.

Certificato di agibilità non reperito e/o inesistente.

L'intero compendio risulta conforme a quanto autorizzato, ad eccezione:

* opificio artigianale:

- 1) diversa partizione interna del corpo di fabbrica posto in aderenza all'opificio lato nord;
- 2) realizzazione di un vano interrato della superficie lorda di ca mq 28,00 su porzione del corpo di fabbrica posto in aderenza all'opificio lato nord;
- 3) realizzazione di n° 4 tettoie per una superficie complessiva di mq 198,00;

* palazzina uffici:

- 4) riallineamento grafico per le aperture finestrate dei locali ufficio e wc al piano terra, lato Ovest;
- 5) riallineamento grafico per l'apertura finestrata sul vano scala al piano 1° o sottotetto, lato Ovest;
- 6) diversa partizione interna del locale cucina al piano 1° o sottotetto.

Gli abusi di cui al punto 3) non sono sanabili in quanto eccedono l'indice di copertura dell'intero lotto (mq 5.029 / 2 = mq 2.514,50 < superficie attuale coperta pari a mq 2.874,40).

Pertanto, tutte le tettoie rilevate e realizzate abusivamente dovranno essere demolite: si stima in € 15.000,00 il costo per la loro rimozione, comprensivo di trasporto a discarica e oneri di discarica.

Viceversa, gli abusi indicati ai punti 1), 2) 4), 5) e 6) realizzati in assenza di titolo edilizio, risultano sanabili con deposito di SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001.

Importo dovuto per la sanatoria delle opere abusive è stimato in € 5.000,00, comprensivo di sanzione amministrativa, diritti di segreteria, oneri concessori a sanatoria e spese tecniche.

4. STATO DI POSSESSO.

Con mail ordinaria del 11/11/2022 all'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto e successivo sollecito in data 5/12/2022, si richiedeva l'esistenza di contratti di locazione e in comodato d'uso sull'intero compendio facente parte dell'attivo fallimentare. La richiesta risulta a tutt'oggi inevasa.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

In merito alla risultanza dell'esistenza di vincoli o altri oneri giuridici a carico delle unità immobiliari oggetto di relazione, si dichiara quanto segue:

- * non risultano trascritti vincoli di nessun genere;
- * il compendio non ha condominio;
- * non risultano trascritte contro la ditta proprietaria citazioni sul compendio in esame;
- * non risultano trascritti o esistenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- * non risultano trascritti o esistenti diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche o di altri usi civici, ad eccezione della servitù di scolo acque meteoriche gravante sul terreno acquistato con atto di compravendita a rogito notaio Ciciolla del 27/6/1967 rep 43153 trascritto il 20/7/1967 al n° 2602;
- * non risultano trascritti o esistenti atti di asservimento urbanistici o di cessione di cubatura;
- * non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione.

6. GIUDIZIO DI STIMA.

STIMA a VALORE di MERCATO o COMPARATIVA.

Il procedimento di stima del valore di mercato (*Market Comparison Approach - MCA*) è quel procedimento estimativo che viene applicato attraverso il confronto tra il singolo immobile oggetto di stima (*subject*) e immobili simili (*comparables*) contrattati di recente e di prezzi noti, successivamente adattati allo stesso segmento di mercato, basato sull'aggiustamento sistematico dei prezzi rilevati in base a diverse caratteristiche (superficie, locazione, posizionali, economiche, tipologiche e di compravendita).

L'MCA è pertanto un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può esser concepito come una somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica di mercato.

La tipologia di consistenza che viene applicata sia per il "subject" che per i "comparabili" è quella della "superficie esterna lorda - SEL" comprendente l'intera consistenza dell'immobile compresa dei muri esterni, calcolata con i seguenti criteri (*indicati dal Sistema Italiano di Misurazione*), così conteggiata:

- a) unità principale: comprende le pareti perimetrali dell'opificio artigianale (coeff. 1,00);
- 2) superfici accessorie:
 - cabile elettriche: coeff. 0,80;
 - servizi: coeff. 1,00;
 - magazzini piano S1°: coeff 0,10;

- portico: coeff. 0,50;
- ufficio piano terra: coeff. 1,50;
- appartamento sottotetto: coeff. 0,80 con balcone coeff. 0,30;
- corte: coeff. 0,10.



Descrizione del "subject".

Opificio artigianale: C.F. foglio 7 particella 216 subalterno 1,

Calcolo della superficie "comparata" - SEL (Superficie Esterna Lorda).

Destinazione	Superficie mq	coeff	Superficie comparata
Opificio	2.701,00	1,00	2.701,00
Cabine elettriche	29,00	0,80	23,20
Servizi (mensa-wc)	27,00	1,00	27,00
Magazzino S1°	28,00	0,10	2,80
Ufficio PT	110,00	1,50	165,00
Portico PT	7,40	0,50	3,70
Appartamento sottotetto	100,65	0,80	80,50
Balcone sottotetto	4,32	0,80x0,30	1,05
Corte (sup. netta)	2.089,80	0,10	<u>209,00</u>
Sommano:			3.213,25

Le ricerche eseguite, riferite a stessa tipologia (D/7) e caratteristica di zona, hanno fornito n° 2 "comparabili" desunti da recenti atti di compravendita, ed esattamente:

Comparabile "1": compravendita [redacted] del 17/12/2020 [redacted], trascritta il 22/12/2020 al [redacted] di formalità.

Immobile: Comune di San Benedetto del Tronto, [redacted], porzione di opificio con annessa area pertinenziale e scivolo di accesso, al C.F. foglio [redacted] particella [redacted] sub. [redacted], categoria D/7, piani [redacted], Rc [redacted]

Classe energetica "G".

Superfici: capannone mq 240, soppalco mq 80, corte mq 325; superficie comparata mq. 368,50.

Prezzo dichiarato in atto: € 80.000,00.

Comparabile "2": compravendita [redacted] del 11/7/2019 [redacted], trascritta il 15/7/2019 al [redacted] di formalità.

Immobile: Comune di San Benedetto del Tronto, [redacted], opificio industriale composto da locali ad uso officina con annessi tettoia e corte esclusiva al piano terra e da locale ad uso ufficio con antibagno e wc al piano primo, al C.F. foglio [redacted] particella [redacted] sub. [redacted] categoria D/7, piani [redacted], Rc [redacted]

Classe energetica "G".

Superfici: capannone mq 245, tettoie mq 30, soppalco mq 92, ufficio mq 32, corte mq 44; superficie comparata mq. 418,30.

Prezzo dichiarato in atto: € 115.000,00.

Dal rapporto di valutazione che si produce, l'intero compendio viene stimato in complessivi:

€ 684.532,23 ($D=3,055\% < 5\%$), in c.t. **€ 684.500,00**.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI.

Così come riportato nel decreto di nomina, si applicheranno le seguenti percentuali di detrazione:

a) abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti (*decurtazione minima del 10% del valore stimato dell'immobile*);

b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile;

c) per lo stato di possesso;

d) per i vincoli e gli oneri non elencabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (cancellazione formalità pregiudizievoli, oneri condominiali pregressi, regolarizzazione difformità urbanistica);

e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi e per sgombero locali (voce inserita nei computi metrici redatti);

f) per altri oneri e pesi.

Valore di stima: € 684.500,00, a detrarre:

a) abbattimento forfettario (10%):	€ 68.450,00
b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile (5%):	€ 34.225,00
c) per stato di possesso:	€ 0,00
d) per oneri a carico acquirente:	
- cancellazione formalità pregiudizievoli:	€ 2.408,00
- oneri condominiali pregressi:	€ 0,00
- difformità urbanistiche:	€ 20.000,00
e) per bonifica e sgombero locali (1%):	€ 6.845,00
f) per altri oneri e pesi:	€ 0,00
sommano:	€ 131.928,00

Valore al netto delle detrazioni eseguite:

€ 684.500,00 - € 131.928,00 = € 552.572,00 in c.t. € 553.000,00.

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA FALLIMENTARE:

€ 553.000,00 (*diconsi euro cinquecentocinquantatremila/00*), pari a ca €/mq 172,00.

DESCRIZIONE PER IL BANDO D'ASTA

Unico Lotto

Compendio immobiliare posto in Comune di San Benedetto del Tronto, Località Ponte Rotto, Via Col dei Pioppi n° 8, posto ad una distanza di Km 1,700 ca dalla SS Adriatica, zona Ospedale Civile, individuante un opificio artigianale con annessa palazzina uffici e corte pertinenziale, descritto al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 7, particelle:

N°	part/sub.	Piano	categoria	classe	consistenza vani / mq.	sup.catastale mq.	rendita €
1	216/1	PT	D/7				10.120,85
2	216/2	P1°	A/2	1^	5	108	284,05

ditta: ITALCAVI S.R.L. in liquidazione sede San Benedetto del Tronto – c.f. 00498670447.

L'intero compendio è elevato su area descritta a Catasto Terreni al foglio 7 particelle 216 (Ente Urbano) della superficie catastale di mq 5.029.

Descrizione.

Corpo principale.

Individua l'opificio artigianale originariamente utilizzato per la produzione di cavi elettrici, ora in stato di abbandono, con macchinari di produzione in fase di smantellamento.

L'opificio ha forma rettangolare, con dimensioni in pianta di ml 55,80 per ml 48,40, per una superficie coperta di mq 2.701 ca, posto perpendicolarmente tra Via dei Pioppi a Sud e l'alveo del Torrente Albula a Nord, dotato di n° 3 accessi carrabili, rispettivamente due posti frontalmente verso Via dei Pioppi ed il terzo lateralmente, lato Est, tutti con ingresso da corte esterna pertinenziale.

L'opificio è realizzato in acciaio strutturale a 4 campate su pilastri o putrelle a vista e capriate in acciaio, copertura di tipo leggero realizzata con pannelli in metallo, perimetralmente tamponato in muratura con superfici finestrate in ferro e vetro, con rivestimento esterno realizzato anche con pannellatura in alluminio.

La pavimentazione interna è costituita da battuto di cemento in molte zone o mancante o ricoperta da strato bituminoso, con presenza di percorsi a trincea coperti da tavolato amovibile, residui dell'attività produttiva a suo tempo esercitata.

La dislocazione interna si compone di un unico grande ambiente, ad eccezione di un locale ad uso magazzino posto in corrispondenza dello spigolo N/E, dove all'interno è posizionato un box in alluminio e vetri, utilizzato a magazzino.

In corrispondenza dello spigolo S/O, è posizionata una scala in muratura per il raggiungimento del piano terra della palazzina uffici.

Corpo di fabbrica esterno lato Nord.

In aderenza alla parete Nord dell'opificio, è ubicato un manufatto delle dimensioni in pianta di ml 3,45 di larghezza per ml 16,30 di lunghezza per una superficie complessiva di ca mq 56,00, comprendente i seguenti ambienti:

- cabina MT n° 306241 ente gestore "e-distribuzione", con unico accesso dall'esterno su corte di pertinenza; il locale risulta attualmente inaccessibile e pertanto non rilevarlo;
- cabina elettrica con accesso diretto dall'opificio artigianale, pavimentato a cemento, elevato di cm 12 rispetto al piano di calpestio dell'opificio artigianale, con porta di ingresso in ferro; altezza interna rilevata ml 2,58;
- locale mensa con accesso diretto dall'opificio artigianale, pavimento in gress porcellanato, elevato di cm 25 rispetto al piano di calpestio dell'opificio artigianale, con porta di ingresso in ferro; altezza interna ml 2,35;
- locale servizi comprendente n° 2 w.c. e vano doccia, con accesso diretto dall'opificio artigianale, pavimento e rivestito in ceramica, elevato di cm 18 rispetto al piano di calpestio dell'opificio artigianale, con porta di ingresso in ferro; altezza interna ml 2,42.

In tutti gli ambienti sopra descritti sono visibili ammaloramenti della muratura su pareti e soffitti, dovuti da infiltrazioni di acqua piovana dalla sovrastante copertura.

Inoltre, in corrispondenza del locali servizi e mensa, con accesso da scala esterna delle dimensioni di ml 1,15 di larghezza per ml 3,50 di lunghezza, è stato rilevato un ambiente totalmente interrato, delle dimensioni lorde (compresa muratura esterna) di ml 8,05 di lunghezza per ml 3,45 di larghezza, per una superficie complessiva di mq ca 28,00, non rifinito con pavimentazione in terreno vegetale, destinato a deposito, di altezza interna di ml 2,00.

Tettoie.

Sono stata rilevate n° 4 tettoie per una superficie complessiva di mq 198,00 ed esattamente:

- parete Est dell'opificio: tettoia di mq 42,00 ca, delle dimensioni in pianta di ml 2,60 di larghezza per ml 16,05 di lunghezza, di altezza media di ml 3,00, realizzata con pannelli in lamiera su orditura in legno, sorretta da n° 5 pilastri in ferro su basamento in muratura;
- parete Nord dell'opificio: tettoia di mq 121,00 ca, delle dimensioni in pianta di ml 5,15 di larghezza per ml 23,55 di lunghezza, di altezza media di ml 3,40, realizzata con struttura in tubi innocenti e copertura in lamiera;
- parete Sud della palazzina uffici: tettoia di mq 27,00, delle dimensioni in pianta di ml 3,75 di larghezza per ml 7,20 di lunghezza, di altezza media di ml 2,70, realizzata con struttura in metallo scatolare e copertura in lamiera;
- piccola tettoia ubicata in mezzeria della recinzione Sud su Via Col dei Pioppi di ca mq 8,00, delle dimensioni in pianta di ml 1,30 di larghezza per ml 6,00 di lunghezza, altezza media di ml 2,00, realizzata con struttura in tubi innocenti e copertura con onduline in vetroresina.

Palazzina uffici.

La palazzina uffici è ubicata in corrispondenza dello spigolo S/O dell'opificio artigianale, ha forma rettangolare delle dimensioni in pianta di ml 10,65 per ml 9,45, per una superficie complessiva di mq 100,65.

Al piano terra sono posizionati n° 3 accessi, ed esattamente:

- lato Est: posto in mezzeria della facciata per l'accesso diretto agli uffici del piano terra, mediante scala in muratura di n. 4 alzate e pianerottolo esterno, rivestita in travertino;
- lato Est: posto in corrispondenza del vano ingresso tra l'opificio artigianale e la palazzina uffici, mediante scala in muratura di n. 5 alzate e pianerottolo coperto esterno, rivestita in travertino, per il duplice accesso (palazzina/opificio artigianale);
- lato Sud: posto in corrispondenza dello spigolo S/O, di accesso esclusivo all'appartamento al piano 1° o sottotetto.

La struttura è realizzata in muratura portante con copertura piana a falde laterali con sovrastante manto in tegole (mancante in alcuni punti), tamponatura esterna in muratura parzialmente rivestita con mattoncini a faccia vista; si eleva di due piani fuori terra, così descritti:

* Piano Rialzato: ingresso/disimpegno sia verso l'opificio artigianale che verso la zona uffici, ingresso principale, n° 4 vani ad uso ufficio, corridoio, bagno di servizio e locale tecnico (centrale termica) posto ad una quota inferiore di cm 80, per una superficie complessiva di mq 101,50 oltre a mq 7,40 di portico; vano scala di ingresso al piano sottotetto per mq 7,50; altezza interna rilevata ml 2,83.

Finiture interne: pavimenti in marmo, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio e vetri dotati di avvolgibili in pvc, portoncini di ingresso a doppia anta in alluminio e vetro satinato, bagno pavimentato e rivestito in ceramica dotato di lavabo a colonna, tazza e bidet, impianto di riscaldamento dotato di elementi radianti in ghisa; tutti gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati.

* Piano 1° o sottotetto: vano scala, corridoio, n° 2 camere, soggiorno, cucina, bagno, oltre a balcone a livello di mq 4,32, per una superficie complessiva di mq 100,65 oltre a mq 4,32 di balcone; altezze interne rilevate: max ml 2,45, min ml 1,40.

Finiture interne: pavimenti in ceramica, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetri dotati di scuri in legno, portoncino di ingresso a doppia anta in legno tamburato, bagno pavimentato e rivestito in ceramica dotato di lavabo a colonna, tazza, bidet e vasca, impianto di riscaldamento dotato di elementi radianti in ghisa; sebbene tutti gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati, sono presenti ampie superfici ammalorate per infiltrazione di acqua piovana dalla sovrastante copertura.

Corte di pertinenza.

La corte, totalmente asfaltata ad eccezione di una fascia lungo il confine Est in terreno vegetale con presenza di conifere di alto fusto, è delimitata perimetralmente da muro in cemento armato di altezza cm 30/60 e spessore cm 25 su tre lati ad eccezione del lato lungo il Torrente Albulà di spessore pari a cm 40, con sovrastante recinzione in pali in ferro con rete metallica a maglie sui lati O/N/E mentre lungo Via Col dei Pioppi realizzata con elementi in ferro saldato, con presenza di n° 4 accessi di cui due carrabili e due pedonali, per una superficie catastale complessiva di mq 5.029.

In corrispondenza del confine lungo il Torrente Albula, la mappa catastale individua con la particella 342 (proprietà Comune di San Benedetto del Tronto - superficie catastale mq 11 e reale stimata in mq 58), una porzione di terreno che, dallo stato dei luoghi, risulta ricadente all'interno dell'alveo del Torrente Albula; conseguentemente, il prolungamento del medesimo confine identifica un'area stimata in mq 65 che di fatto è da ritenersi esterna al lotto dell'opificio artigianale.

Nella planimetria raffigurante lo stato dei luoghi redatta in fase di consulenza, le due porzioni sono rispettivamente individuata con il colore verde quella relativa alla particella 342 di proprietà del Comune di San Benedetto del Tronto e in colore rosso quella di proprietà della Società Italcavi ma di fatto ricadente nell'alveo del Torrente Albula.

Lungo l'intero confine Ovest è ubicato un canale di scarico, inizialmente tombato, della larghezza di cm 80, per lo scarico da monte delle acque superficiali sul Torrente Albula, servitù riportata e descritta nell'atto di acquisto del terreno a rogito Notaio Ciciolla del 27/6/1967 rep 43153.

Calcolo superficie netta corte pertinenziale:

Ente urbano: mq 5.029, a detrarre:

- superficie stimata ricadente su alveo Torrente Albula: mq 65;
- superficie opificio: mq 2.701
- superficie corpo di fabbrica lato Nord: mq 56;
- superficie palazzina PT: mq 101,50 + 8,30 = mq 109,80
- superficie portico palazzina PT: mq 7,40

Superficie netta: mq (5.029 - 65 - 2.701 - 56 - 109,80 - 7,40) = mq 2.089,80.

L'intero compendio risulta alla data di aggiornamento ipotecario del 11/11/2022 di proprietà della società: ITALCAVI S.R.L. in liquidazione sede San Benedetto del Tronto - c.f. 00498670447.

L'intero compendio risulta realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi (**cod. edificio 2-353-003**):

- Permesso di Costruire originario per il "capannone esistente" non reperibile c/o gli archivi dell'Ufficio Tecnico comunale;
- Permesso di Costruire n° 76/1974 del 8/6/1974 rilasciato alla ditta Italcavi di Bruni & C Snc sede San Benedetto del Tronto per "realizzazione di una tettoia a servizio del capannone esistente";
- Autorizzazione Edilizia prot n 5818 del 16/12/1975 rilasciato alla ditta Italcavi di Bruni & C Snc sede San Benedetto del Tronto per "tamponamento perimetrale della tettoia esistente su complesso industriale Italcavi in Via Col dei Pioppi";
- Concessione Edilizia n° 1012/1980 del 30/6/1980 rilasciata alla società Italcavi Snc sede San Benedetto del Tronto per "copertura palazzina uffici";
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 654 del 7/9/1999 rilasciata alla società Italcavi Srl sede San Benedetto del Tronto per "realizzazione ampliamento fabbricato industriale al piano terra S=365,24 mq e realizzazione di locali abitativi al piano primo sottotetto, S=73,31 mq Snr=4,32 mq", come da autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di San Benedetto del Tronto con prot n° 55570/96 del 13/5/1999.

Certificato di agibilità non reperito e/o inesistente.

L'intero compendio risulta conforme a quanto autorizzato, ad eccezione:

* opificio artigianale:

- 1) diversa partizione interna del corpo di fabbrica posto in aderenza all'opificio lato nord;
- 2) realizzazione di un vano interrato della superficie lorda di ca mq 28,00 su porzione del corpo di fabbrica posto in aderenza all'opificio lato nord;
- 3) realizzazione di n° 4 tettoie per una superficie complessiva di mq 198,00;

* palazzina uffici:

- 4) riallineamento grafico per le aperture finestrate dei locali ufficio e wc al piano terra, lato Ovest;
- 5) riallineamento grafico per l'apertura finestrata sul vano scala al piano 1° o sottotetto, lato Ovest;
- 6) diversa partizione interna del locale cucina al piano 1° o sottotetto.

Gli abusi di cui al punto 3) non sono sanabili in quanto eccedono l'indice di copertura dell'intero lotto (mq 5.029 / 2 = mq 2.514,50 < superficie attuale coperta pari a mq 2.874,40).

Pertanto, tutte le tettoie rilevate e realizzate abusivamente dovranno essere demolite: si stima in € 15.000,00 il costo per la loro rimozione, comprensivo di trasporto a discarica e oneri di discarica.

Viceversa, gli abusi indicati ai punti 1), 2) 4), 5) e 6) realizzati in assenza di titolo edilizio, risultano sanabili con deposito di SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001.

Importo dovuto per la sanatoria delle opere abusive è stimato in € 5.000,00, comprensivo di sanzione amministrativa, diritti di segreteria, oneri concessori a sanatoria e spese tecniche.

L'intero compendio è stimato in **€ 553.000,00** (euro cinquecentocinquantatremila/00), pari a ca €/mq 172,00.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Allegato n° 1: documentazione catastale;

Allegato n° 2: rilievo planimetrico intero compendio in scala 1/100-1/500;

Allegato n° 3: ispezioni ipotecarie e note;

Allegato n° 4: documentazione fotografica;

Allegato n° 5: urbanistica;

Allegato n° 6: stima MCA;

Allegato n° 7: stato di possesso.

Si allega CD contenente relazione con relativi allegati e relazione in rispetto del trattamento dati personali ai sensi dell'art. 13 Dlgs n° 196/2003.

Il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del G.I. e della Curatela per qualsiasi eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Ascoli Piceno 4 gennaio 2023

L'esperto estimatore

Geom. Stefano Simonetti



R.G.M. 58/2023

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
Ascoli Piceno

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2023 il giorno 9 (nove) del mese di gennaio, presso l'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO Aldo Rossi è comparso il geometra Stefano Simonetti nato ad Ascoli Piceno il 10/04/1961 ed ivi residente in Via Emidio Luzi n° 188, con studio in Ascoli Piceno, Via Vittorio Emanuele Orlando n° 69, iscritto al Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Ascoli Piceno al n° 787, identificato con Carta d'Identità n° CA253228FA rilasciata il 12/9/2019 dal Comune di Ascoli Piceno e in corso di validità, il quale chiede di asseverare con giuramento l'unita perizia redatta in data 4 gennaio 2023 e composta da n° 15 facciate, eseguita per conto del Tribunale di Ascoli Piceno, Cancelleria Fallimentare, Procedura RGN 1/2021 "Fallimento Italcavi Srl sede San Benedetto del Tronto" - curatore dott.sa Beatrice De Angelis, avente per oggetto la stima di un compendio immobiliare posto in Comune di San Benedetto del Tronto, Via Col dei Pioppi n° 8.

Il sottoscritto Funzionario Giudiziario, previe le ammonizioni di legge, invita il suddetto al giuramento che presta ripetendo "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Funzionario Giudiziario

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Aldo Rossi



Geom. Stefano Simonetti



TRIBUNALE di ASCOLI PICENO

Cancelleria Fallimentare

Oggetto: Fallimento RGN 1/2021 della società "ITALCAVI S.R.L." in liquidazione.

Il sottoscritto geometra Stefano Simonetti, nato ad Ascoli Piceno il 10/4/1961, con studio in Ascoli Piceno, Via Vittorio Emanuele Orlando n° 69, c.f.: SMN SFN 61D10 A462D, iscritto al Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Ascoli Piceno al n° 787, in qualità di CTU nel procedimento fallimentare in oggetto indicato, visionato il compendio immobiliare posto in Comune di San Benedetto del Tronto, Località Ponte Rotto, Via Col dei Pioppi n° 8, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al foglio di mappa 7, particelle:

N°	part/sub.	Piano	categoria	classe	consistenza vani / mq.	sup.catastale mq.	rendita €
1	216/1	PT	D/7				10.120,85
2	216/2	P1°A/2	1^	5	108		284,05

in testa alla ditta ITALCAVI S.R.L. in liquidazione sede San Benedetto del Tronto - c.f. 00498670447, elevato su area descritta a Catasto Terreni al foglio 7 particella 216 (Ente Urbano) della superficie catastale di mq 5.029,

dichiara e attesta

*** ai sensi della vigente **normativa urbanistica**, che l'intero compendio risulta realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi (***cod. edificio 2-353-003***):

- Permesso di Costruzione n° 137 del 26/5/1967 a nome Rosetti Alfredo - Bruni Remo - Soc. "Italcavi" per "costruzione di un capannone ad uso industriale per la lavorazione di cavi metallici e funi in acciaio";
- Permesso di Costruire n° 76/1974 del 8/6/1974 rilasciato alla ditta Italcavi di Bruni & C Snc sede San Benedetto del Tronto per "realizzazione di una tettoia a servizio del capannone esistente";
- Autorizzazione Edilizia prot. n° 5818 del 16/12/1975 rilasciata alla ditta Italcavi di Bruni & C Snc sede San Benedetto del Tronto per "tamponamento perimetrale della tettoia esistente su complesso industriale Italcavi in Via Col dei Pioppi";
- Concessione Edilizia n° 1012/1980 del 30/6/1980 rilasciata alla società Italcavi Snc sede San Benedetto del Tronto per "copertura palazzina uffici";
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 654 del 7/9/1999 rilasciata alla società Italcavi Srl sede San Benedetto del Tronto per "realizzazione ampliamento fabbricato industriale al piano terra S=365,24 mq e realizzazione di locali abitativi al piano primo sottotetto, S=73,31 mq Snr=4,32 mq", come da

autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di San Benedetto del Tronto con prot. n° 55570/96 del 13/5/1999.

Al solo scopo informativo, tra la documentazione reperita nell'azienda, risulta un avviso di accertamento di valore emesso dall'Ufficio del Registro di Ascoli Piceno scadenziere n. 41601 relativo a una scrittura privata non trascritta e registrata il 19/8/1968 al n° 6507 Mod. II° Vol. 167 tra ENEL Compartimento di Roma Distretto delle Marche sede Roma e i sigg. Bruni Remo n. il 12/6/1913 e Rossetti Alfredo n. 16/12/1907, relativo alla cabina elettrica delle dimensioni in pianta di ml 5,00x3,00 altezza ml 3,30, che deve intendersi nell'allegato n° 2 - planimetrie in scala 1/100-1/500 come "Cabina MT n° 306241".

Certificato di agibilità non reperito e/o inesistente.

L'intero compendio risulta non conforme a quanto autorizzato, relativamente a:

* opificio artigianale:

- 1) diversa partizione interna del corpo di fabbrica posto in aderenza all'opificio lato nord;
- 2) realizzazione di un vano interrato della superficie lorda di ca mq 28,00 su porzione del corpo di fabbrica posto in aderenza all'opificio lato nord;
- 3) realizzazione di n° 4 tettoie per una superficie complessiva di mq 198,00;

* palazzina uffici:

- 4) riallineamento grafico per le aperture finestrate dei locali ufficio e wc al piano terra, lato Ovest;
- 5) riallineamento grafico per l'apertura finestrata sul vano scala al piano 1° o sottotetto, lato Ovest;
- 6) diversa partizione interna del locale cucina al piano 1° o sottotetto.

Gli abusi di cui al punto 3) non sono sanabili in quanto eccedono l'indice di copertura dell'intero lotto (mq 5.029 / 2 = mq 2.514,50 < superficie attuale coperta pari a mq 2.874,40).

Gli abusi indicati ai punti 1), 2) 4), 5) e 6) realizzati in assenza di titolo edilizio, risultano sanabili con deposito di SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001.

*** ai sensi della vigente **normativa catastale**, le planimetrie depositate c/o l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio (unità 216 sub 1 e unità 216 sub. 2, individuanti rispettivamente l'opificio artigianale e l'abitazione) risultano non conformi relativamente a:

- opificio artigianale: diversa partizione interna dell'avancorpo nord; locale al piano seminterrato avancorpo nord non riprodotto in planimetria; riallineamento grafico di aperture finestrate; si omettono tutte le tettoie esistenti in quanto non sanabili e da rimuovere, peraltro non presenti in planimetria;

- abitazione: diversa partizione interna del locale cucina comprendente la volumetria della scala di accesso; riallineamento grafico di apertura finestrata vano scala; rappresentazione grafica degli abbaini.

Ascoli Piceno 15 novembre 2024

Geom. Stefano Simonetti

