

geometra
**DANILO
TURLA**

Consulente Tecnico Forense



CONSORZIO AGRARIO PICENO Scarl

**STIMA BENI IMMOBILI
FORCE**

INDICE

Premessa	pag. 2
Operazioni peritali – modalità operative	pag. 3
Sede di Force (AP)	pag. 4
Considerazioni e metodi di stima	pag. 9
Valutazioni di mercato	pag. 10
Riepilogo	pag. 15
 Allegati	 pag. 17
Planimetrie di rilievo	pag. 18
Documentazione fotografica	pag. 20
Visure catastali, mappa	pag. 27
Precedenti edilizi	pag. 30



PREMESSA

Al sottoscritto Geom. Danilo Turla, nato ad Avellino il 01/09/1966, residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto n.71, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dall'Avv. Virgilio Sallorenzo, Commissario Liquidatore della Società Cooperativa CONSORZIO AGRARIO PICENO Scarl in liquidazione coatta amministrativa, per la redazione di perizia estimativa del complesso immobiliare della sede di FORCE, e precisamente l'incarico riguarda:

- analisi del compendio immobiliare;
- misurazioni, rilievi, documentazione fotografica;
- accesso per visure, accertamenti ed ispezioni presso l'Ufficio Catastale nonché altri Pubblici Uffici ove ritenuto necessario (Uff. Tecnici Comunali, Uff. Provinciali Genio Civile ...);
- valutazione di stima;
- redazione dell'elaborato peritale.

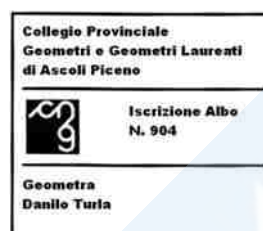


OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

A seguito di preliminari incontri tra il sottoscritto e il Committente circa l'espletamento dell'incarico ricevuto si è provveduto a una prima ricognizione dei beni da periziare.

Individuati i beni immobili siti in Force (AP) – Via A. Rampi n. 2 - l'Esperto incaricato ha definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

- a) rilievi plano-altimetrici;
- b) rilievi fotografici;
- c) elaborazione grafica di quanto rilevato con sviluppo delle superfici;
- d) verifica della rispondenza catastale e urbanistica presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e gli Sportelli Unici delle varie Amministrazioni Comunali;
- e) definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori .



SEDE DI FORCE (AP)



La perizia è così articolata:

- a) elencazione dei beni oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) dettagliata descrizione del sito corredata da documentazione fotografica ed elaborati grafici;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..);



CATASTO DEI FABBRICATI E DEI TERRENI

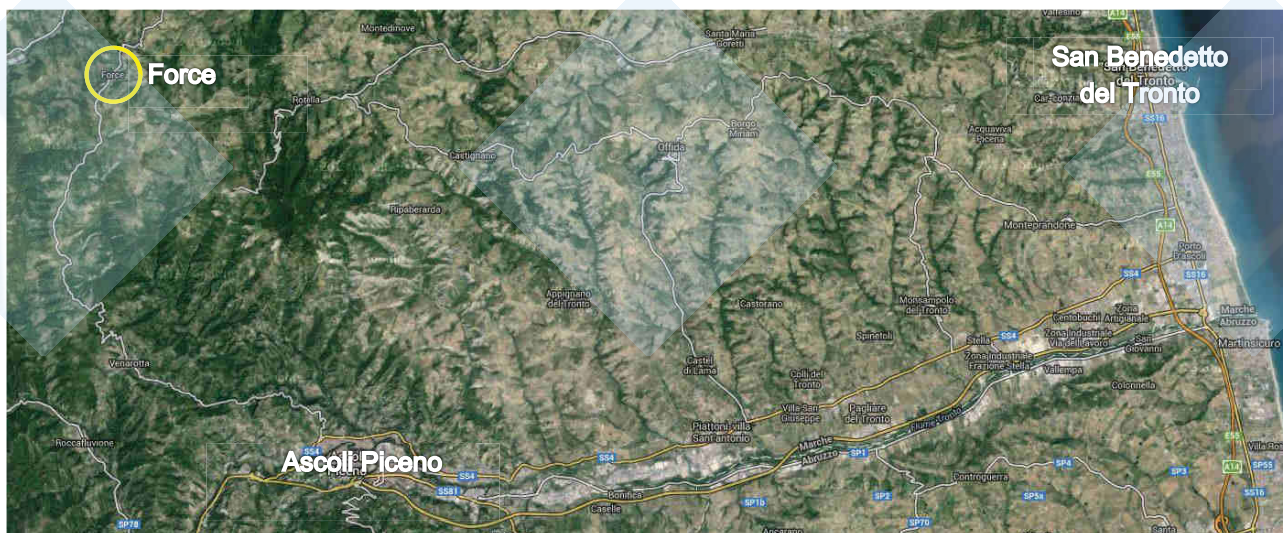
Comune Force (AP)

diritti pari all'intero della piena proprietà di Consorzio Agrario Piceno Scarl

- Catasto dei Fabbricati
 - foglio n. 19 part. 345, sub 1, cat. D/8, rendita catastale € 3.542,32;

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

L'insediamento è situato lungo la Strada Provinciale 93 (SP Venarottese), in prossimità del centro abitato di Force (AP) – N42° 57' 34" E13° 29' 08".

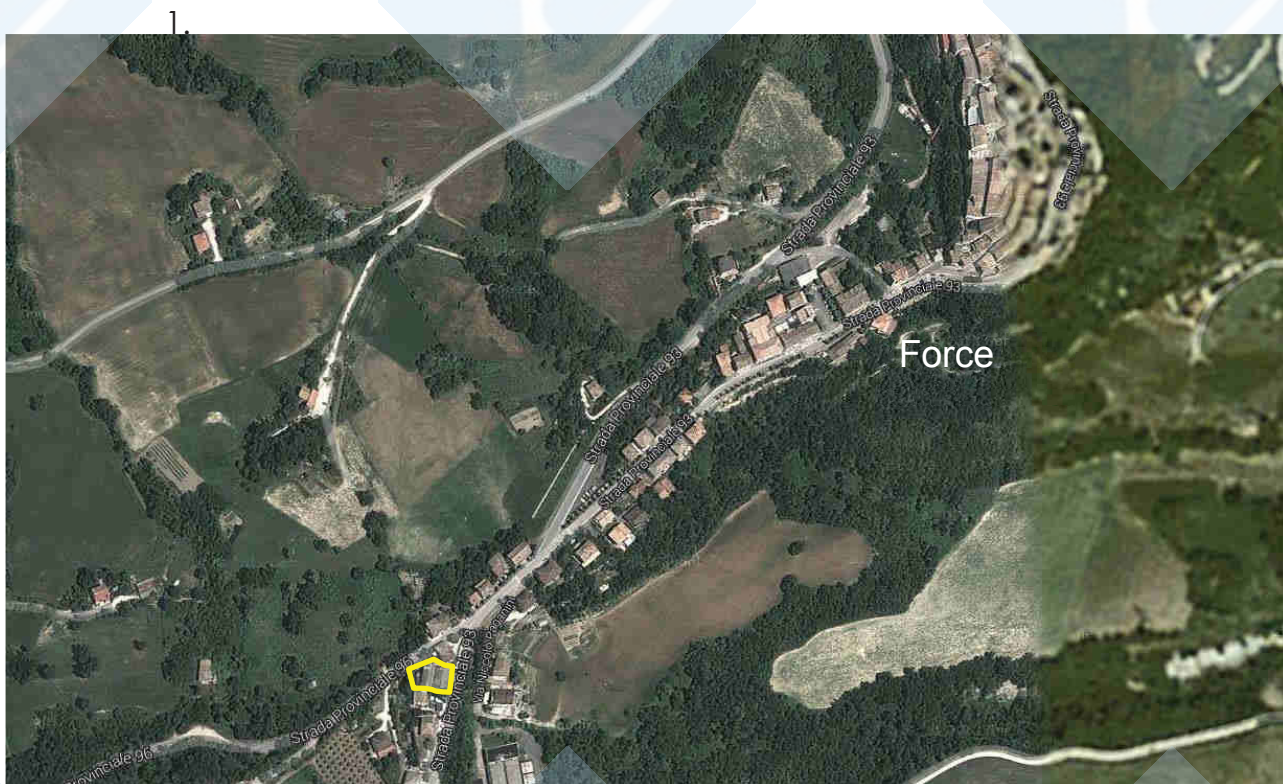


E' raggiungibile dalla città di Ascoli Piceno percorrendo per circa 30 km la SP93 Venarottese mentre, percorrendo la SS 433, a circa 40 km di distanza è situato lo svincolo autostradale Pedaso dell'Autostrada A14 Bologna-Taranto.

L'immobile di cui trattasi è così composto:

- area di **mq 1.000,00** circa su cui insiste un unico manufatto destinato a esercizio commerciale nello specifico:
 - magazzino di **mq 460,00** circa;
 - area esterna di **mq 550,00** circa.





Il manufatto è composto da due corpi fabbrica ad un unico piano, adiacenti e collegati internamente tra di loro, ma in parte realizzati con diversi materiali: infatti, a seguito di un cedimento del terreno nella parte retro (nord-ovest), sono stati effettuati interventi sia sulla struttura che sulla copertura.

E' realizzato in mattoncini faccia vista tranne che sui prospetti nord ed ovest, a causa dei lavori di cui sopra.

Le quattro falde del fabbricato hanno copertura in cemento-amianto (eternit). Sul prospetto est, a causa della conformazione del terreno, è stata realizzata una sopraelevazione di alcuni gradini con tettoia di copertura per permettere l'ingresso pedonale (due serrande avvolgibili in alluminio a maglia e porte in vetro con struttura in ferro); è presente inoltre un ingresso carrabile a livello stradale (serranda avvolgibile in alluminio).

Due cancelli, lungo la strada ai due lati del fabbricato, permettono l'accesso alla corte esterna parzialmente cementata e parzialmente a terra; è da segnalare, nella corte sud, la servitù di passaggio a favore della particella 415. Sui quattro lati sono presenti finestre poste in alto, con inferriata e rete, che permettono l'aerazione interna dei locali e una porta chiusa da serranda avvolgibile in alluminio.

Internamente:

il pavimento è di tipo industriale con finitura al



quarzo grigio, le pareti sono intonacate, l'impianto elettrico a vista è monofase, con corpi illuminanti sospesi al neon e luci di emergenza; sono installati rilevatori di presenza;

la porzione di fabbricato sul fronte strada presenta un tetto in legno con struttura a vista e tre pilastri a mattoncini; è composto da un unico ambiente nel quale è stato realizzato un box uffici con struttura in ferro e vetro;

attraverso due aperture si può accedere alla seconda porzione di fabbricato composto da due stanze: in una, con pareti e parziale soffitto in cartongesso, sono stati realizzati il deposito antiparassitari ed un bagno con antibagno. In quest'ultimo ambiente è presente una pavimentazione in ceramica, sanitari in ceramica bianca e una caldaia a parete; il tetto, ripristinato insieme a parte delle mura esterne a seguito di eventi franosi, è realizzato con struttura in c.a. precompresso.

CONTESTO URBANISTICO

Per quanto previsto dal P.R.G. l'area è inserita tra le Zone per Servizi Collettivi.

CONFINI

L'immobile di cui trattasi confina a nord-ovest con la Strada Provinciale 96 e sui restanti lati con altre proprietà private.

CONCESSIONE EDILIZIA

A seguito di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Force, è stata reperita unicamente documentazione relativa a DIAE n. 1275 del 12/03/2010 rilasciata dal Comune di Force per lavori di "modifica alla distribuzione interna su fabbricato sito in via A. Rampi n. 2". in data 20/01/2011, con



prot. n. 274, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

Nessuna documentazione è stata rinvenuta circa l'iniziale edificazione del fabbricato ed eventuali altri lavori eseguiti.

ELABORATI GRAFICI

Unitamente alla relazione si produce una copia degli elaborati grafici sviluppati dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo.

DIFFORMITA'

Con l'ausilio degli elaborati progettuali di Concessione Edilizia reperiti presso il Comune di Force, è stato effettuato un esame comparativo per verificare eventuali difformità. In merito ai manufatti realizzati, sono state rilevate lievi difformità in pianta tra lo stato di fatto e quanto autorizzato relativamente alla divisione interna dei locali.

CONSISTENZA/ALTEZZE

L'area dell'insediamento è così composta:

- mq 1.012,50, quasi interamente recintata, occupata dal fabbricato di tipo commerciale per mq 452,53 e dalla corte esterna per i restanti mq 559,97.

Per il dettaglio delle altezze rilevate si rimanda agli elaborati grafici riportati nel capitolo "Allegati".



STATO DELL'IMMOBILE

Le strutture mostrano scarsa manutenzione, evidenziando diffuse infiltrazioni dalla copertura della porzione di fabbricato sul fronte strada, situazione di degrado ed obsolescenza.

COMMERCIALIZZABILITA'

Il complesso immobiliare produttivo, sia per la grave crisi economica che per le caratteristiche costruttive e lo stato manutentivo, non fa presupporre particolare interesse sotto l'aspetto della commerciabilità.

CONSIDERAZIONI E METODI DI STIMA

Trattandosi in prevalenza di beni immobili industriali e di altri beni immobili strumentali, il cost-approach è il procedimento più indicato per determinare il più probabile valore di stima del bene. Tale metodo, detto anche "procedimento del valore di riproduzione", si basa sulla somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio al netto del deprezzamento.

Il sottoscritto, pertanto, ha sviluppato il calcolo di tutti gli oneri necessari alla realizzazione dell'intervento edilizio (oneri professionali, oneri di urbanizzazione, interessi per finanziamenti, etc.), ha redatto computo metrico per la realizzazione di fabbricati di caratteristiche simili a quelli oggetto di stima ed ha individuato il valore di mercato del sedime di pertinenza del fabbricato.

Quindi, ha proceduto all'applicazione della seguente formula:

$$V_{rip} = V_s + K_c \times (SEL) \times [(1 - D_1) \times (1 - D_2)]$$

Essendo:

V_s = valore di mercato del sedime di pertinenza del fabbricato oggetto di stima

K_c = costo di costruzione a nuovo (rapportato al mq) di un fabbricato che produca il



- medesimo livello di utilità di quello oggetto di stima
- SEL = superficie esterna lorda del fabbricato
- D_1 = coefficiente di deprezzamento per la vetustà presentata attualmente dall'immobile oggetto di stima
- D_2 = coefficiente di deprezzamento per l'obsolescenza.

Di seguito si procede allo sviluppo analitico per il calcolo dei valori di stima.

VALUTAZIONE DI MERCATO

Valore area di sedime (si calcola sulla superficie dell'intero lotto recintato sul quale risultano edificazioni).

$$V_s = 20,00 \times 1.012,50 = \text{€ } 20.250,00$$

€/mq 20,00 (dato rilevato da beni comparabili)

Consistenza lotto: mq 1.01,50

Costo di ricostruzione del fabbricato:

$K_c = \text{€/mq } 685,00$ costo di ricostruzione (dato tratto dallo sviluppo del computo metrico).

Costo di trasformazione e sistemazione di area scoperta recintata e pavimentata (comprensiva di illuminazione, recinzioni e cancelli ecc.):

$K_c = \text{€/mq } 28,00$ costo di trasformazione (dato tratto dallo sviluppo del computo metrico).

SEL = superficie esterna lorda dei corpi fabbrica, rilevata e calcolata.

Coefficienti di deprezzamento:

D_1 = vetustà (degrado fisico cui è stato soggetto il bene); per gli immobili industriali ed i fabbricati strumentali; in genere la UEC (Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers) indica l'applicazione della sotto riportata formula che calcola il deprezzamento percentuale:



$$D_1(\%) = \frac{(t/n \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

$$t(\text{medio}) = 70$$

$$n = 100$$

$$D_1 = 55,00\%$$

D_2 = obsolescenza (incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato) definita anche “degrado economico”; tale coefficiente di riduzione va apprezzato sulla base dell'esperienza dell'estimatore (expertise immobiliare).

Nella fattispecie si attribuisce un valore percentuale pari al 20%.

Valore di stima:

Per quanto sopra, si procede alla determinazione del valore di stima:



FABBRICATO COMMERCIALE

Valore area di sedime:

già computato nel paragrafo "Valutazioni di mercato".

Costo di ricostruzione:

$K_c = \text{€}/\text{mq}$ 685,00 costo di ricostruzione (dato tratto dallo sviluppo del computo metrico)

SEL = superficie esterna lorda dei corpi fabbrica rilevata e calcolata

Coefficienti di deprezzamento:

D_1 = vetustà (degrado fisico cui è stato soggetto il bene); per gli immobili industriali ed i fabbricati strumentali in genere la UEC (Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers) indica l'applicazione della sotto riportata formula, che calcola il deprezzamento percentuale:

$$D_1(\%) = \frac{(t/n \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

$$t(\text{medio}) = 70$$

$$n = 100$$

$$D_1 = 55,00\%$$

D_2 = obsolescenza (incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato) definita anche "degrado economico"; tale coefficiente di riduzione va apprezzato sulla base dell'esperienza dell'estimatore (expertise immobiliare).

Nella fattispecie si attribuisce un valore percentuale pari al 20%.



Pertanto:

fabbricato commerciale

Totale superficie commerciale

mq 452,53

mq **452,53**

applicazione della formula: $V_{rip} = V_s + K_c \times (SEL) \times [(1 - D_1) \times (1 - D_2)]$

€ 20.250,00 + €/mq 685,00 x mq 452,53 x [(1-0,55) x (1-0,20)] = € 135.545,36

Dalla valutazione va detratto il costo per lo smantellamento della copertura in amianto con sostituzione delle lastre in essere con pannelli in lamierino preverniciato schiumato.

Da indagini di mercato effettuate, tale costo ammonta a euro 21.800,00.

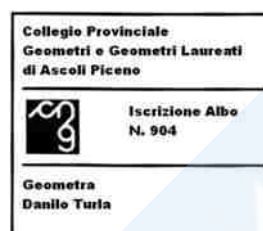
Ne deriva:

Il valore di stima complessivo del capannone

a destinazione commerciale è pari a:

€ 113.745,36

(diconsi euro centotredicimilasettecentoquarantacinque/36)



CORTE SCOPERTA

Il valore nudo dell'area di sedime è già stato valutato, per l'intero lotto, nel paragrafo "Valutazione di mercato".

Nel presente paragrafo, si calcola il valore di trasformazione dell'area recintata a servizio dell'attività, allo stato in cui trovasi.

Valore area di sedime:

già computato nel capitolo "Valutazione di mercato".

Costo di trasformazione:

$K_c = \text{€/mq } 28,00$ costo di trasformazione (dato tratto dallo sviluppo del computo metrico)

Pertanto:

area recintata (1.012,50 – 452,53)

mq 559,97

Totale superficie scoperta

mq 559,97

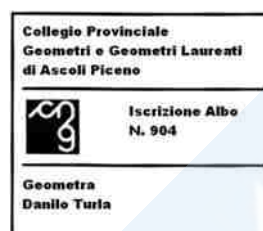
€/mq 28,00 x mq 559,97 = € 15.679,16

Il valore di stima complessivo dell'area scoperta

è pari a:

€ 15.679,16

(diconsi euro quindicimilaseicentosettantanove/16)



RIEPILOGO

Il sottoscritto, Geom. Danilo Turla, a seguito delle verifiche e delle valutazioni effettuate, riepiloga i valori di stima sopra dettagliati:

fabbricato di tipo commerciale	€	113.745,36
area recintata	€	15.679,16
TOTALE C.A.P. Scarl Force	€	<u>129.424,52</u>

e in c.t. € 130.000,00
(diconsi euro centotrentamila/00)

La valutazione è comprensiva di tutte le parti che danno requisito all'insediamento produttivo e nello specifico:

- pese industriali carrabili, idranti, silos, piantumazioni, illuminazione viabilità, etc;
- cabine elettriche, sezionatrici e di trasformazione facenti parte del lotto;
- strutture ed opere realizzate in funzione delle attività produttive svolte;
- aree, anche esterne alla recinzione, necessarie al rispetto degli standard urbanistici che hanno permesso la realizzazione dell'opificio.



Il sottoscritto Esperto incaricato ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 16 pagine, oltre agli allegati, per un totale di n. 42 pagine, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Committente per qualsiasi chiarimento necessario.

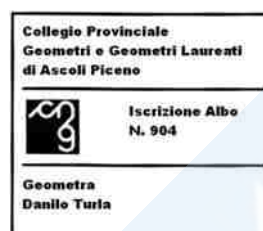
Ascoli Piceno, li 26 Luglio 2013

L'Esperto incaricato
Geom. Danilo Turla



CONSORZIO AGRARIO PICENO Scarl

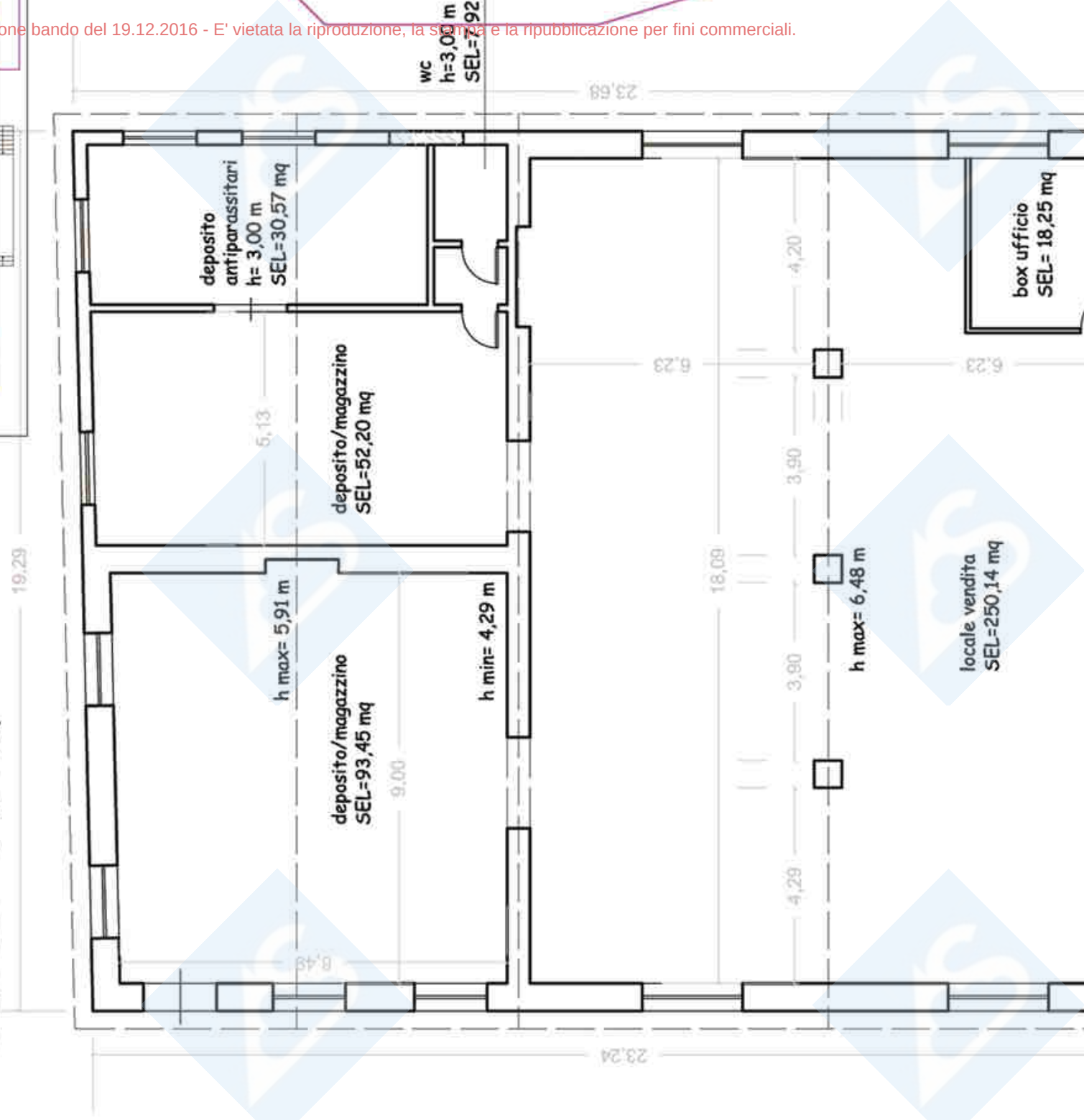
ALLEGATI



PLANIMETRIE DI RILIEVO



superficie particella 345= 1012,50 mq
superficie corte= 559,97 mq
totale SEL= 452,53 mq

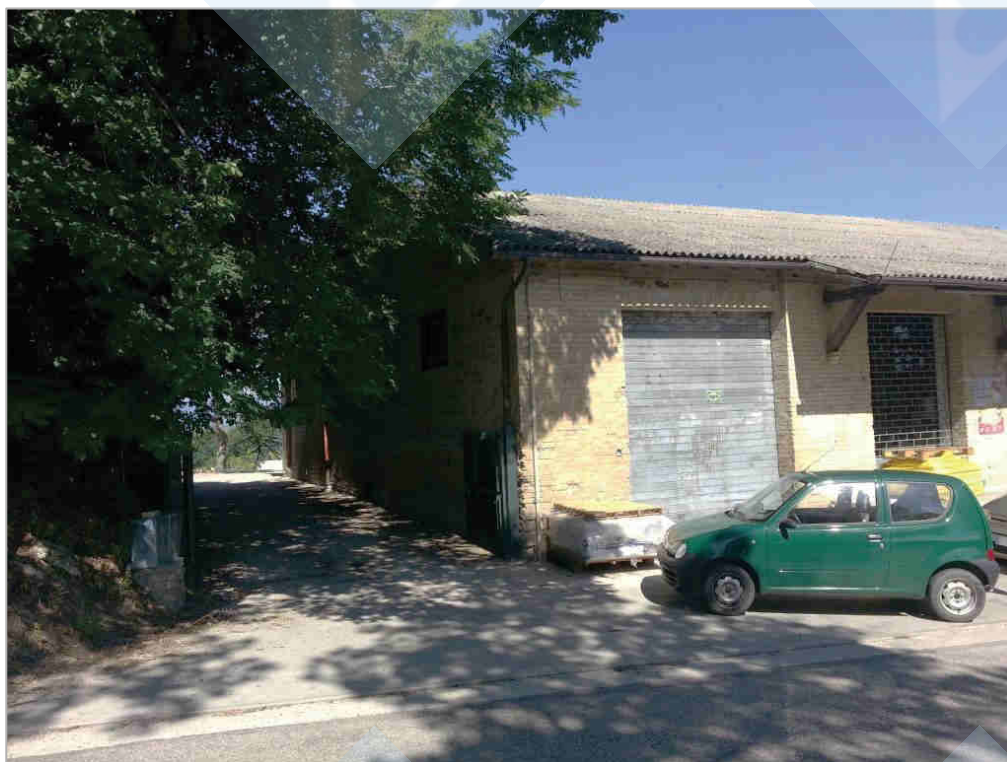


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





prospetto est - ingressi



prospetti sud ed est





prospetto nord





prospetto ovest

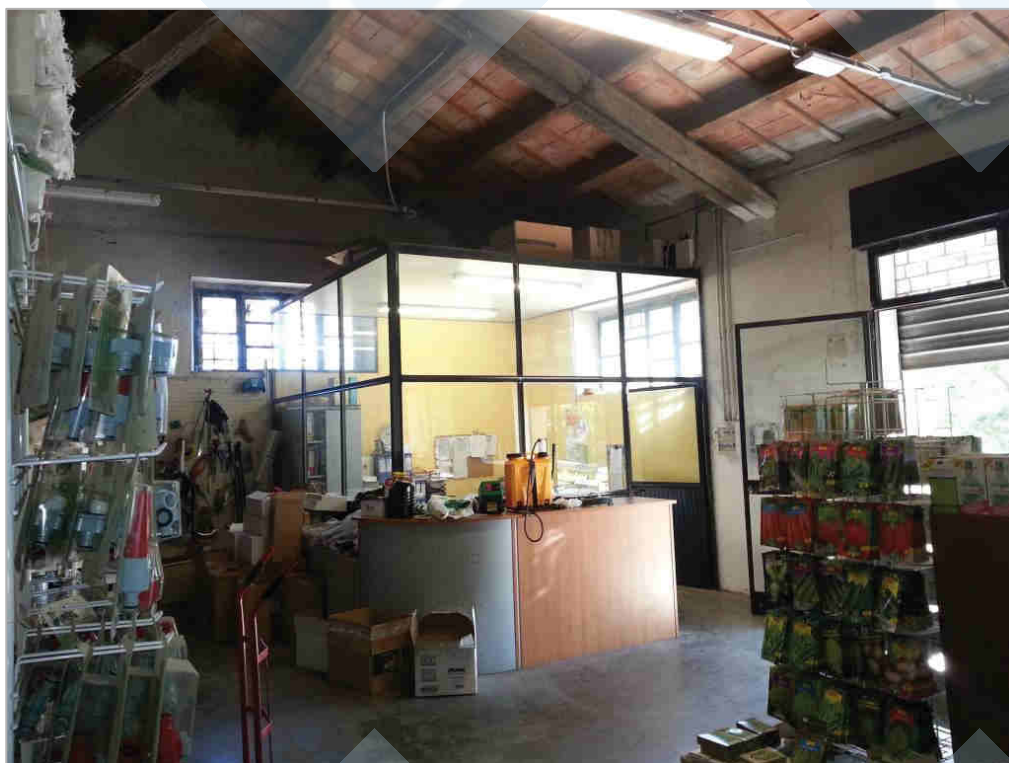


corpo fabbrica fronte strada - vista interna





corpo fabbrica fronte strada – pilastri e struttura tetto in legno



corpo fabbrica fronte strada – box ufficio





corpo fabbrica posteriore – passaggio interno



corpo fabbrica posteriore – struttura tetto in travetti precompresso

UNIVERSITÀ



corpo fabbrica posteriore – deposito antiparassitari e servizi



servizi



VISURE CATASTALI

MAPPA





Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2013

Data: 08/07/2013 - Ora: 09.49.06
Visura n.: T35281 Pag: 6

Segue

Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio
Servizi Catastali

7. Unità Immobiliari site nel Comune di COMUNANZA(Codice C935) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		11	578				D/7			Euro 6.756,00	CONTRADA SAN CLAUDIO SNC. piano: T; VARIAZIONE del 20/06/2013 n. 11667 .1/2013 in atti dal 20/06/2013 protocollo n. AP0070440) RETTIFICA PLANIM - ESTIMATIVA	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO AGRARIO PICENO SOC. COOPERATIVA RESP. LIMITATA con sede in ASCOLI PICENO DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 28/04/2005 n. 4091.1/2005 in atti dal 28/04/2005 (protocollo n. AP0047926) Registrazione: COSTITUZIONE	00104230446*	(1) Proprietà per 1000/1000

8. Unità Immobiliari site nel Comune di FORCE(Codice D691) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		19	345	1			D/8			Euro 3.542,32	VIA RAMPI A. n. 2 piano: T; VARIAZIONE del 18/01/2012 n. 755 .1/2012 in atti dal 18/01/2012 (protocollo n. AP0008432) AUTOT. LA REV CLASS PROT 128629/11	Notifica

Immobile 1: Notifica: effettuata il 12/03/2012 con prot. n. AP0027453/2012 del 22/02/12

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Daniilo Turia

PRECEDENTI EDILIZI



Comune di Force
Provincia di Ascoli Piceno
Ufficio Tecnico
Servizio Edilizia Privata

Prot. 274 del 20 GEN 2011
Pratica edilizia n. 2010/43



CERTIFICATO DI AGIBILITA'

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la domanda presentata dal Sig. Marcantoni Mauro nato in Petritoli il 12/07/1965 e residente in Campofilone loc. Cannella n.29, C.F. MRCMRA65L12G516V, in qualità di Direttore Procuratore del CONSORZIO AGRARIO PICENO SOC.COOP ARL con sede in via Del Commercio n.209, 63100 ASCOLI PICENO(AP) in data 23/12/2010, assunta al prot.n.5669, diretta ad ottenere certificato di agibilità per l'immobile distinto al catasto al foglio n.19 mappale n.345 sub.1, ubicato in via A.Rampi n.2 ai sensi dell'art.24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm.ii.;

ACCERTATO che i lavori sono stati autorizzati con D.I.A.E. Prot. n.2010/1275, pratica edilizia n. 2010/43 e terminati in data 30/09/2010, giusta comunicazione del 10/12/0010 prot.5497;

VISTA l'allegata la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto legge 12 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la dichiarazione sottoscritta dal richiedente di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla l'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti.

VISTA la dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibita ad uso civile alle prescrizioni di cui alle L. 10/91 e L. 46/90 e succ. modificaz. e integraz.del D.M. 37 del 22/01/2008, ovvero la certificazione della conformità degli impianti.

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm.ii.;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale e gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;

VISTO il certificato di idoneità statica redatto in data 02/12/2010 a firma del Gcom. Giovanni Carpani con studio tecnico in Ascoli Piceno, via Del Belvedere n.8, in qualità di Progettista e Direttore dei Lavori;

CERTIFICA ED AUTORIZZA

ad ogni effetto di Legge, l' agibilità del fabbricato distinto al folgio 19 mappale n. 345 sub.1, composto come segue:

- **Locale commerciale, n. 3 locali destinati a deposito, anti w.c. e w.c.;**

Force, li 13/01/2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
-L'Ass. Marziani Francesco-

Daniilo Turla

Comune di Force Provincia di Ascoli Piceno Area Tecnica – Sportello Unico edilizia Responsabile del procedimento:	P.G. 1275 63... DATA 12 MAR 2017
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (articoli 22 e 23 del d.P.R. n. 380 del 2001)	
☒ ordinaria per interventi di cui alla successiva tabella B (articolo 22, commi 1 e 2, d.P.R. n. 380 del 2001) ⁽¹⁾ ☐ sostitutiva del permesso di costruire per interventi di cui alla successiva tabella A (articolo 22, commi 3 e 4, d.P.R. n. 380 del 2001) ⁽²⁾	
Al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Force	
...Il sottoscritto... <u>Marcantoni Mauro</u> nato a <u>Petricoli</u> il <u>12/07/1965</u> residente in <u>Campofilone</u> via/piazza <u>Loc. Cannella</u> n. <u>29</u> codice fiscale <u>M R C M R A 6 5 L 1 2 G 5 1 6 V</u> tel. / fax _____ per conto:	
☐ proprio ☐ proprio e de... soggett... elencat... nell'allegata tabella C ☒ della ditta <u>Consorzio Agrario Piceno Soc.Coop. a r.l.</u> cod. fisc. <u>00104230446</u> con sede in <u>Ascoli Piceno</u> via _____ Del Commercio n. 209 che rappresenta in qualità di <u>Direttore Procuratore</u> ⁽³⁾	
avente titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività in quanto:	
☒ proprietario esclusivo ☐ comproprietario con i... soggett... elencat... nell'allegata tabella C ☐ in forza de... ⁽⁵⁾ (4) (a tale scopo autorizzato da... proprietari... elencat... nell'allegata tabella C)	
Dell'..... immobile... in via <u>A.Rampi</u> n. <u>2</u> individuato... a... mappal... numero <u>345</u> foglio <u>19</u> classificato...	
☒ in zona: <u>Servizi collettivi</u> nello strumento urbanistico generale vigente ☐ in zona: _____ nello strumento urbanistico generale in salvaguardia ☐ in zona non pianificata (vincolo decaduto articolo 9 d.P.R. n. 380 del 2001 e articolo 9 d.P.R. n. 327 del 2001) ☐ non interessato da alcun piano attuativo vigente ☐ interno al Piano di _____ denominato _____ approvato con deliberazione C.C. n. _____ del _____ - _____ e convenzionato con atto notaio _____ del _____ - _____ rep. _____	
☐ non soggetto a vincoli ☒ soggetto al... seguente... vincolo...	
☐ storico architettonico parte II decreto legislativo n. 42 del 2004 ☒ paesistico ambientale parte III decreto legislativo n. 42 del 2004 ☐ idrogeologico R.D. n. 3267 del 1923 ☐ zona di recupero articolo 27 legge n. 457 del 1978 ☐ fascia rispetto: ☐ stradale ☐ ferroviario ☐ cimiteriale ☐ _____ ☐ fascia rispetto: ☐ reticolo idrico ☐ acquedotto ☐ _____ ☐ (altro) _____	
COMUNICA	
che trascorsi trenta giorni dalla data di acquisizione della presente al protocollo ed entro 12 mesi dalla data medesima, ovvero presumibilmente il giorno <u>12</u> - <u>04</u> - <u>2010</u> darà inizio ai lavori di seguito indicati: Ferme restando le definizioni individuate nelle seguenti tabelle A e B, l'intervento consiste, in sintesi, in:	
Modifiche alla distribuzione interna	
con destinazione urbanistica: ☐ Residenziale; ☐ Direzionale; ☒ Commerciale; ☐ Turistico/ricettiva; ☐ Agricola; ☐ Industriale; ☐ Artigianale; ☐ (altra) _____	
e destinazione d'uso specifica: <u>Agenzia del Consorzio Agrario</u>	

Danilo Turla

TABELLA A Interventi previsti dall'articolo 10 del d.P.R. n. 380 del 2001	
☐ nuova costruzione:	☐ costruzione di manufatti edilizi
☐ disciplinata da piani attuativi con precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in sede di approvazione	☐ ampliamento di manufatti edilizi esistenti all'esterno della sagoma
☐ in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche	☐ interventi di urbanizzazione: ☐ primaria ☐ secondaria
	☐ infrastrutture e impianti comportanti la trasformazione permanente del suolo in edificato
	☐ torri e tralicci per impianti rice-trasmittenti e ripetitori per servizi di telecomunicazione
	☐ manufatti leggeri, strutture di qualsiasi genere, non temporanee, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili ⁽⁶⁾
	☐ pertinenze con esecuzione di un volume superiore al 20% di quello dell'edificio principale
	☐ trasformazione permanente del suolo in edificato mediante: ☐ depositi di merci ☐ impianti per attività produttive all'aperto
	☐ (altro)
☐ ristrutturazione edilizia con	☐ aumento delle unità immobiliari
☐ ristrutturazione urbanistica	☐ modifiche di: ☐ volume; ☐ sagoma; ☐ prospetti; ☐ superfici; ☐ sedime;

TABELLA B Interventi previsti all'articolo 22, commi 1 e 2, del d.P.R. n. 380 del 2001	
☒ interventi non compresi nella tabella A	☐ manutenzione straordinaria
	☐ restauro e risanamento conservativo
	☐ pertinenze con esecuzione di un volume inferiore al 20% di quello dell'edificio principale
	☒ opere interne: (senza modifica di prospetti esterni)
	☐ recinzioni, muri di cinta, cancellate
	☐ (altro)
	☐ ristrutturazione edilizia senza aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, sagoma, prospetti e superfici, né (se in zona omogenea A) mutamenti di destinazione d'uso e:
	☐ con demolizione e ricostruzione fedele ☐ senza demolizione e ricostruzione
☐ variante postuma a: (articolo 22, comma 2)	☐ permesso di costruire numero in data - -
	☐ denuncia di inizio attività prot.
che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambia la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire; costituisce parte integrante dell'intervento principale di cui all'atto sopraindicato - In deroga all'articolo 23, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001, i lavori di cui alla presente denuncia di inizio attività: ☐ sono ancora da eseguire; ☐ sono in corso di esecuzione; ☐ sono già stati eseguiti.	
☐ senza cambio di destinazione d'uso;	
☐ con cambio di destinazione da	

L'intervento di cui alla presente denuncia di inizio attività è:

☒ gratuito e non è dovuto il contributo di cui agli articoli 16 e 19 del d.P.R. n. 380 del 2001, in quanto:

☐ trattasi di intervento previsto dall'articolo 17, comma 3, lettera ⁽⁸⁾ del d. P.R. n. 380 del 2001;

☐ trattasi di intervento diverso da quelli previsti dagli articoli 10 e 22, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 2001;

☐ oneroso, e allega il prospetto di proposta di determinazione del contributo di costruzione cui agli articoli 16 e 19 del d.P.R. n. 380 del 2001. Il versamento verrà effettuato con la modalità e nei termini previsti dal Comune.

allega alla presente denuncia i documenti previsti dal Regolamento edilizio e dalle istruzioni predisposte dallo Sportello unico per l'edilizia e ai fini delle rispettive responsabilità dichiara l'intervento dei seguenti soggetti:

Carpani, Giovanni	Collegio Provinciale Geometri Laureati di Ascoli Piceno	CRP G N N 4 2 P 0 5 A 4 6 2 H	☒ Progettista
con studio in Ascoli Piceno	Via del Belvedere n° 8		☐ Direttore Lavori
iscritto all' albo	de... I geometri della prov. di Ascoli Piceno al n. 418		
Timbro e firma per	Iscrizione Albo N. 418		
Carpani Giovanni	Geometra Giovanni Carpani	CRP G N N 4 2 P 0 5 A 4 6 2 H	☐ Progettista
con studio in Ascoli Piceno	Via/piazza Del Belvedere n° 8		☒ Direttore Lavori
iscritto all' albo	de... I Geometri della prov. di Ascoli Piceno al n. 418		
Timbro e firma per	Collegio Provinciale Geometri Laureati di Ascoli Piceno		
	Iscrizione Albo N. 418		
con sede in	Geometra Giovanni Carpani		☒ Esecutore
iscritto alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di	Via/piazza		
Timbro e firma per assenso:			

Verrà comunicata prima dell'inizio dei lavori

...Ascoli Piceno li 12/03/2010

Danilo Turla

ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto ... CARPANI GEOM. GIOVANNI.....
progettista dell'intervento di cui alla presente denuncia di inizio attività, come individuato in precedenza, titolare della redazione degli elaborati tecnici e grafici allegati, consapevole della propria **responsabilità penale** che assume ai sensi dell'articolo 481 del codice penale e dell'articolo 76 del T.U. approvato con d.P.R. n. 445 del 2000, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità degli atti,

ASSEVERA

La conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed a quelli adottati, al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La presente asseverazione fa esplicito riferimento alla documentazione allegata alla presente denuncia di inizio attività, che ne costituisce parte integrante, individuata nell'elenco di cui alla tabella F;

DICHIARA

La veridicità, la esattezza e la completezza degli elaborati tecnici allegati alla presente denuncia; e inoltre
in relazione alla normativa in materia di prevenzione incendi, che:

- ☒ il progetto non è soggetto al **parere dei Vigili del Fuoco**;
- ☐ richiede che il **parere dei Vigili del Fuoco** sia acquisito direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 3, lettera b), del d.P.R. n. 380 del 2001;
- ☐ è già stato ottenuto il **parere dei Vigili del Fuoco**, di cui si allega copia;
- ☐ è già stato richiesto il **parere dei Vigili del Fuoco**, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al rilascio del predetto parere la presente denuncia di inizio attività è priva di effetti;

in relazione alla disciplina in materia di vincoli paesistici, che:

- ☒ l'intervento non è soggetto ad **autorizzazione paesistica** di cui alla parte III decreto legislativo n. 42 del 2004;
- ☐ richiede che la **autorizzazione paesistica** sia acquisita direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 23, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001;
- ☐ è già stata ottenuta la **autorizzazione paesistica**, di cui si allega copia;
- ☐ è già stata richiesta la **autorizzazione paesistica**, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al rilascio della predetta autorizzazione la presente denuncia di inizio attività è priva di effetti;

in relazione alla presenza di altri vincoli, che:

- ☐ l'intervento non è interessato da altri vincoli oltre a quelli indicati nella presente denuncia;
- ☐ richiede che il/la sia acquisito/a direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 23, comma del d.P.R. n. 380 del 2001;
- ☐ è già stato/a ottenuto/a il/la di cui si allega copia;
- ☐ è già stato/a richiesto/a il/la come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al suo rilascio i termini per l'efficacia della presente denuncia non decorrono;

in relazione alle norme civilistiche e alla disciplina dei rapporti di vicinato, che l'intervento richiesto:

- ☒ è conforme alle norme del **Codice Civile** e alle norme integrative dello stesso e non lede alcun diritto di terzi;
- ☐ è stato ottenuto l'assenso del terzo controinteressato
 - ☐ come risulta da assenso scritto di cui alla tabella D;
 - ☐ come risulta dalla scrittura privata che si allega alla presente denuncia di inizio attività.

In fede.

Il progettista (timbro e firma)

 Iscrizione Albo N. 418
 Geometra Giovanni Carpani

Daniilo Turla

TABELLA C Altri soggetti aventi titolo o comunque interessati alla denuncia di inizio attività

La presente denuncia di inizio attività è sottoscritta in solido dai seguenti soggetti aventi titolo:

residente a _____ via/piazza _____ ☐ Proprietario
 Firma per assenso: _____ ☐ Comproprietario
☐

residente a _____ via/piazza _____ ☐ Proprietario
 Firma per assenso: _____ ☐ Comproprietario
☐

residente a _____ via/piazza _____ ☐ Proprietario
 Firma per assenso: _____ ☐ Comproprietario
☐

TABELLA D Eventuali controinteressati titolari di diritti soggettivi tutelabili suscettibili di essere compressi dall'intervento oggetto della presente denuncia di inizio attività ⁽⁹⁾

La presente denuncia di inizio attività è sottoscritta per assenso dai seguenti soggetti:

residente a _____ via/piazza _____ ☐ Confinante
 Firma per assenso: _____ ☐ Condomino
☐

residente a _____ via/piazza _____ ☐ Confinante
 Firma per assenso: _____ ☐ Condomino
☐

TABELLA E Dati urbanistici ed edilizi

Superfici in m ²		lotto	coperta	scoperta	filtrante	Note:
Esistente						
Da progetto						
Esistente			Interventi minori (tabella B)			
destinazione: ⁽¹⁰⁾	<i>invariato</i>	<i>demolito</i>	<i>manutenzione straordinaria</i>	<i>restauro e/o risanamento</i>	<i>ristrutturazione e/o fedele ricostruzione</i>	<i>Totale residuo</i>
	A	B	C	D	E	F = A - B + C + D + E
S.L.P.						
Superfici esenti						
Volumi computabili						
Volumi esenti						
Interventi maggiori (tabella A)						
destinazione: ⁽¹¹⁾	<i>ristrutturazione ex articolo 10, comma 1, lett. c)</i>	<i>(di cui con cambio di destinazione)</i>	<i>nuova costruzione</i>	<i>TOTALE FINALE (residuo + nuovo)</i>	<i>note:</i>	
	G	(non sommare)	H	T = F + G + H		
S.L.P.						
Superfici esenti						
Volumi computabili						
Volumi esenti						

Danilo Turla

TABELLA F Allegati progettuali		allegati	non necessari	ad inizio lavori
Gli allegati ai quali fa riferimento la presente denuncia di inizio attività sono i seguenti:				
Relazione tecnica illustrativa dell'intervento		☒	☐	
Relazione fotografica		☒	☐	☐
Titolo di proprietà o altra documentazione in ordine al titolo		☒	☐	
Elaborati grafici costituiti da n. tavole, come segue:				
<i>tavola</i>	<i>contenuto</i>			
Tav.1	Stato attuale e riformato	☒		
		☐		
		☐		
		☐		
		☐		
		☐		
		☐		
		☐		
		☐		
elementi progettuali omessi			☐	
			☐	
			☐	
d.m. 236/89	Relazione tecnica superamento barriere architettoniche	☐	☒	
	Dichiarazione di conformità e responsabilità	☐	☒	
	Elaborati grafici alternativi per l'adattabilità	☐	☒	
Legge 818/84	Parere di conformità dei Vigili del Fuoco ex art. 2 DPR 37/1998	☐	☒	
Art. 5 T.U.E.	Parere igienico sanitario della A.S.L.	☐	☒	
d.lgs. 42/2004	Autorizzazione soprintendenza vincolo storico architettonico ex art. 21	☐	☒	
R.D. 3267/1923	Autorizzazione vincolo idrogeologico	☐	☒	
Art. 16 T.U.E.	Progetto opere di urbanizzazione a scomputo	☐	☒	
	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione a scomputo	☐	☒	
dPR 303/1956	Relazione sull'attività economica da svolgere ex art. 48	☐	☒	☐
d.lgs. 152/2006	Autorizzazione per emissioni nell'atmosfera ex articolo 269	☐	☒	☐
Art. 65 T.U.E.	Deposito denuncia c.a. / c.a.p. / metalliche in zona non sismica	☐	☒	☐
Art. 93 T.U.E.	Deposito denuncia strutture in zona sismica	☐	☒	☐
Art. 110 T.U.E.	Progetto impianto termico	☐	☒	☐
	Progetto impianto elettrico	☐	☒	☐
	Progetto impianto contro le scariche atmosferiche	☐	☒	☐
	Progetto impianto	☐	☒	☐
Art. 125 T.U.E.	Relazione contenimento consumi energetici	☐	☒	☐
	Energie alternative (art. 28 legge 10/1991 e art. 8 d.lgs. n. 152/2005)	☐	☒	☐
		☐	☐	☐
		☐	☐	☐

¹ Interventi minori non soggetti a tutela penale se in assenza di vincoli, soggetti alle sole sanzioni amministrative in caso di esecuzione in difformità e, in genere, gratuiti.

² Interventi di norma soggetti a permesso di costruire, soggetti a tutela penale in caso di difformità e, in genere, onerosi salvo i casi eccezionali previsti dalla normativa.

³ Amministratore, rappresentante legale, procuratore ecc.

⁴ Affittuario, usufruttuario, comodatario ecc.

⁵ Indicare il titolo che dà titolo di legittimazione a presentare la d.i.a. (art. 23, comma 1. d.P.R. n. 380 del 2001)

⁶ Cancellare le definizioni che non interessano.

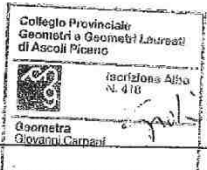
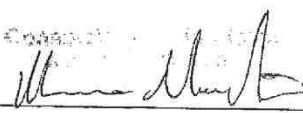
⁷ Indicare la destinazione precedente qualora l'intervento preveda anche il cambio di destinazione.

⁸ Completare con la lettera di pertinenza relativa alla fattispecie legale di gratuità.

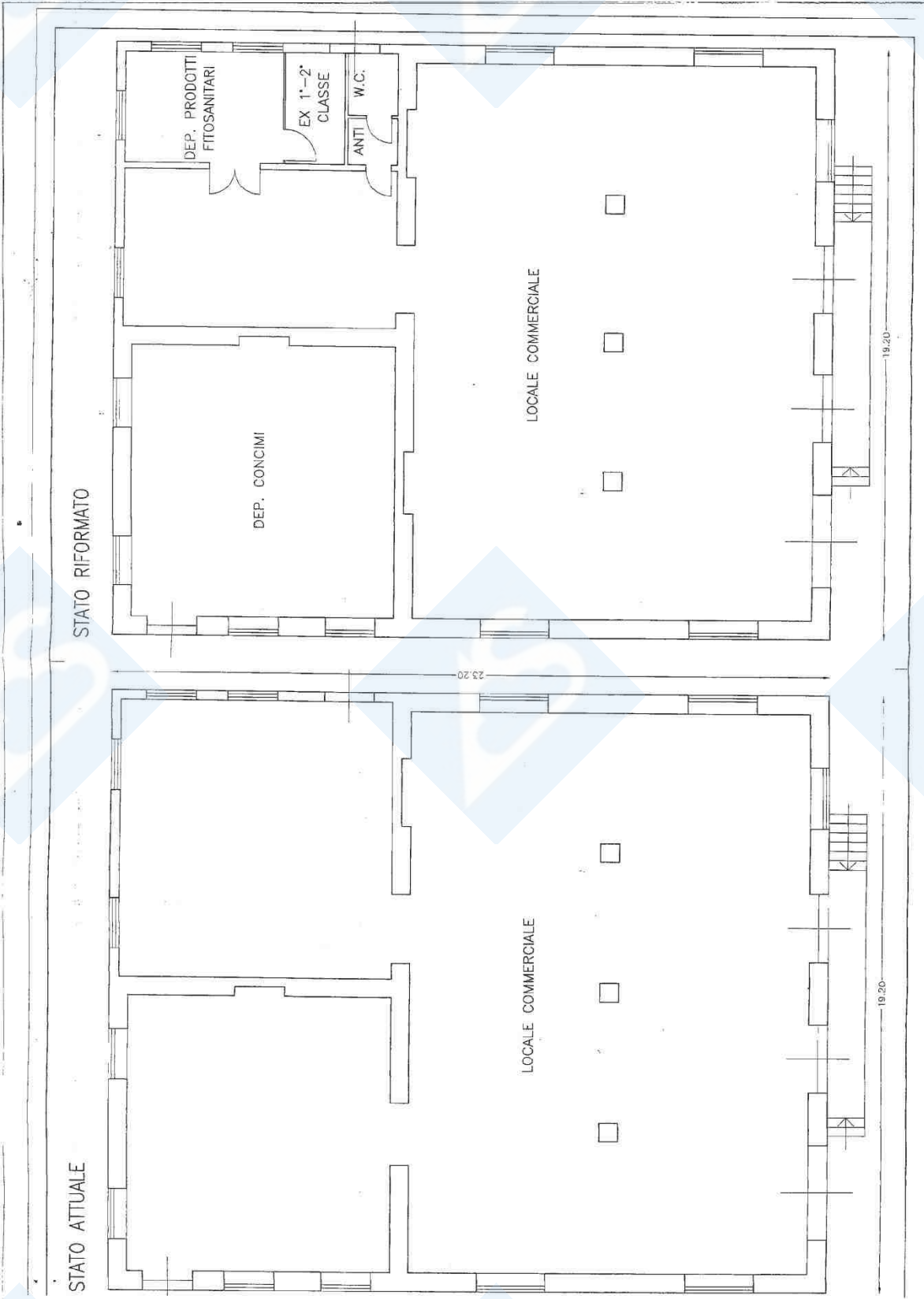
Daniilo Turia

- ⁹ L'assenso è da perfezionare con atto registrato e trascritto qualora richiesto dalle N.T.A. del P.R.G. o dal R.E.
¹⁰ Ripetere per ciascuna destinazione urbanistica diversa.
¹¹ Ripetere per ciascuna destinazione urbanistica diversa.

Daniilo Turla

COMUNE DI FORCE PROVINCIA DI ASCOLI PICENO		
MODIFICHE ALLA DISTRIBUZIONE INTERNA SU FABBRICATO SITO IN VIA A. RAMPI N. 2 STATO ATTUALE E RIFORMATO PIANTA PIANO TERRA		
Tecnico:	Proprietà:	Data
 Geometra Giovanni Carpani	Consorzio Agrario Piceno 	12/12/2016
		Scala: 1:100

Daniilo Turla



D.I.A.E.

COMUNE DI FORCE (AP)

**MODIFICHE ALLA DISTRIBUZIONE INTERNA SU
FABBRICATO SITO IN VIA A. RAMPI N° 2**

Proprietà: Consorzio Agrario Piceno Soc.Coop.a r.l.

RELAZIONE TECNICA

**Il progettista:
Geom. Giovanni Carpani**

Daniilo Turla

RELAZIONE TECNICA

L'intervento prevede la sistemazione interna di un fabbricato adibito ad agenzia consortile per l'ottenimento dell'autorizzazione sanitaria al deposito e vendita di prodotti fitosanitari.

I lavori da eseguire sono i seguenti:

- 1) Realizzazione all'interno del fabbricato di un locale per lo stoccaggio dei prodotti fitosanitari e di coadiuvanti di prodotti fitosanitari. Il locale di che trattasi verrà realizzato con pareti in cartongesso del tipo "IDRO" per un'altezza di mt.3,00. L'ingresso avverrà tramite la realizzazione di una porta metallica a due ante sulla quale verrà installata a protezione di eventuali sversamenti di acque di lavaggio verso gli altri locali una soglia di travertino alta cm.25. La pavimentazione esistente è del tipo monolitico in battuto di calcestruzzo di cemento armato con lisciatura superiore e risulta non permeabile e priva di fessurazioni. Le pareti interne verranno tinteggiate a smalto sintetico in modo da assicurare la completa idrorepellenza fino ad un'altezza di mt.2,00, mentre la parte superiore sarà tinteggiata con pittura a tempera. Per la segregazione di prodotti più pericolosi all'interno del locale verrà installata una grata metallica di altezza pari a mt. 3,00 munita di porta con dispositivo di chiusura a chiave. Per l'arieggiamento del locale sono installate tre finestre metalliche ad ante apribili.
- 2) Realizzazione sempre all'interno del fabbricato di locali per servizi igienici composto da un antibagno sul quale verrà installato un lavello con erogazione a pedale mentre nel locale wc verrà installato un vaso igienico completo di cassetta di scarico, un bidet, una doccia ed una vaschetta lavaocchi. Le pareti verranno rivestite con piastrelle di

Daniilo Turla

maiolica fino ad un'altezza di mt. 2,00, e per la parte superiore
tinteggiate con pittura a tempera.

L'impianto elettrico non sarà oggetto di modifica, si provvederà solamente
alla sostituzione di eventuali corpi illuminanti non funzionanti.

Ascoli Piceno li, **12 MAR. 2010**

Il Tecnico

Geom. Giovanni Carpani



Carpani

Daniilo Turla

geometra
**DANILO
TURLA**

Consulente Tecnico Forense

Via del Commercio, 70
63100 Ascoli Piceno

tel. 0736 344903
fax 0736 347179
cell. **329 8626219**

mail: danilo.turla@gmail.com
pec: danilo.turla@geopec.it
Iscr. Albo CTU n. 238 Tribunale di AP

P.IVA 01764300446
C.F.: TRL DNL 66P01 A509X