

## Sommario

LOTTO UNICO .....	2
Premessa.....	2
Sopralluoghi .....	2
Individuazione Catastale .....	2
Consistenza e descrizione stato conservativo .....	3
Verifiche conformità autorizzative .....	3
Valutazione .....	5
CONCLUSIONI.....	5
ALLEGATI.....	7



## LOTTO UNICO

Il sottoscritto Ing Paolo Clementi in data 08/03/2022 è stato incaricato di “procedere ad un aggiornamento della perizia Ing. Fidani relativamente ai beni immobili siti in via Delle Selve di proprietà della ACOM in LCA

### Premessa

Oggetto della presente è l’immobile di proprietà della ASSOCIAZIONE COLTIVATORI ORTOFRUTTICOLI MARCHIGIANI (A.C.O.M.) SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA PER AZIONI (CF 00630550416) destinato alla lavorazione dei prodotti ortofrutticoli e presenta al piano terra due ampie sale di lavorazione, celle frigo e celle per prodotti in arrivo o finiti.

In data 15/11/2014 è stata oggetto di valutazione da parte dell’Ing Fulvio Fidani a cui si rimanda per le descrizioni dei beni.

### Sopralluoghi

In data

- 11/04/2022 accesso presso il Comune di Ostra al fine di effettuare l’accesso agli atti
- 06/05/2022 accesso presso l’immobile al fine di verificare la corrispondenza con gli atti autorizzativi

### Individuazione Catastale

Comune di Ostra

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	140			D/8				6.870,00	T - 1	
	4	375			D/1				124,00 €	T	

Non c’è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto

## Consistenza e descrizione stato conservativo

L'immobile risulta così sviluppato:

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Ufficio Piano Terra	260,00 mq	1,2	312,00 mq	P.T.
Ufficio Piano Primo	216,00 mq	1,2	259,20 mq	P. 1
Area Lavoro	1.107,63 mq	1	1.107,63 mq	P.T.
Locale Tecnico	17,00 mq	0,3	5,10 mq	P.T.
Corte	3.617,76 mq	0,05	180,89 mq	P.T.
			<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>1.864,82 mq</b>

L'immobile è sito nell'area artigianale di Ostra in località Casine di Ostra.

Al piano terra sono presenti uffici attualmente in uso e depositi in parte abbandonati e che necessitano di manutenzione ordinaria, un punto vendita anche in uso al momento della valutazione, servizi igienici con spogliatoi.

Al piano primo, accessibile tramite scale interne, sono presenti altri uffici che versano in pessimo stato manutentivo in quanto a causa di infiltrazioni meteoriche sia i controsoffitti che gli impianti risultano da demolire. Ci sono anche ampie zone di muffe che rendono insalubre tutti gli uffici.

La corte risulta completamente asfaltata e destinato a parcheggi, spazi di manovra e deposito.

## Verifiche conformità autorizzative

Da indagini effettuate risulta che :

- concessione edilizia n° 1 del 12.01.1982, della quale risulta rilasciata l'agibilità n 3/83 del 16.03.1983;
- concessione edilizia in sanatoria n° 7/1991 rilasciata il 30.05.1991;-

permesso di costruire per l'ampliamento dello stabilimento n° 110/2005 del 10.11.2005;

- certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Ostra alla richiedente ditta Produttori Ortofrutticoli FRAGARIA Soc. Coop. a r.l., certificato n° 66 del 13.11.2006 relativo ad un edificio ad uso capannone artigianale elve, 26, realizzato, in ampliamento di edificio esistente, con permesso di costruire n° 110 del 10.11.2005 e relativa variante;
- permesso di costruire per la realizzazione di una cabina di trasformazione n°18/2006 del 06.11.2006;
- certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Ostra alla richiedente ditta Produttori Ortofrutticoli FRAGARIA Soc. Coop. a r.l., certificato n° 81 del 15.11.2007 relativo ad una cabina di trasformazione;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) n° 136/08 prot. 09460 del 07/07/2008 relativo ad un nuovo impianto di distribuzione di gasolio ad uso privato e comunicazione di fine lavori prot. 16424 del 04/12/2008 a firma ing. Geri Fiamma;
- Comunicazione fine lavori ampliamento capannone artigianale in via delle selve prot. 17224 del 18/12/2008 realizzato con riferimento a permesso a costruire n° 110 del 10/11/2005, variante con DIA n° 91/06 in data 30/05/2006 prot. n° 8672 e DIA n° 150/08 in data 07/07/2008 prot. n° 9462 a firma ing. Geri Fiamma;
- Richiesta di rilascio di agibilità parziale relativo a lavori ampliamento capannone artigianale in via delle selve prot 17225 del 18/12/2008 a firma ing. Geri Fiamma;
- Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Ostra alla richiedente ditta Produttori Ortofrutticoli FRAGARIA Soc. Coop. a r.l., certificato n° 12 del 20.02.2009 relativo a lavori di ampliamento capannone artigianale in via delle selve.

#### Difformità

Ci sono difformità riscontrate rispetto allo stato autorizzato e quello attuale:

1. Le tettoie non risultano ne autorizzate ne riportate nelle planimetrie catastali risulta presente un sotto tetto di altezza pari a 2 m circa non presente negli elaborati autorizzati a cui si accede tramite una scala esterna non presente anch'essa

## Regolarizzazione



1. Per regolarizzare occorre presentare una sanatoria in comune con una sanzione di 1.000,00 € + oneri spese tecniche pari a circa 5.500,00 € (comprensiva della regolarizzazione catastale) oltre iva e cassa occorre inoltre regolarizzare la pratica presso l'ufficio decentrato opere pubbliche che se non comporta opere di adeguamento (non quantificabili senza aver effettuato il calcolo strutturale) richiede un costo per oneri tecnici pari a circa 6,500.00 € oltre iva e cassa



Da indagini effettuate in loco e presso siti come OMI e Borsino immobiliare ne deriva che il valore di mercato di beni simili risulta pari a 170,00 €/mq a 337,00 €/mq; viste le condizioni dell'immobile si assume un valore di mercato pari a 260,00 €/mq da cui ne deriva:

$$V = 1.864,82 \text{ mq} \times 260,00 \text{ €/mq} = 484.852,68 \text{ €}$$

## CONCLUSIONI

A conclusione di tal verifica il prezzo di stima deve essere ridotto delle spese sopra indicate pari :

Lotto 1           circa – 13.000,00 € oltre oneri e escluse le spese per le eventuali opere edili e accessorie

$$V_{\text{fin}} = 484.852,68 \text{ €} - 13.000,00 \text{ €} = 471.852,68$$

$$V = 471.000,00 \text{ €}$$

Diconsi (quattrocentosettantunomila euro)

Ancona 12/07/2022



Ing Paolo Clementi



## ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Documentazione autorizzativa

