

D. U. G.

Il sottoscritto Ing. Fulvio Fidani iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Macerata al n° 153, con studio in Macerata, Via Marche, 14, in adempimento all'incarico ricevuto dai commissari liquidatori per conto del Ministero dello sviluppo economico e relativo alla procedura di:

"liquidazione coatta amministrativa Associazione Coltivatori Ortofrutticoli Marchigiani (A.C.O.M.) Società Cooperativa Agricola per Azioni", in liquidazione, con sede in Ostra, Via delle Selve n° 26, cod. fisc. e P.I. 00630550416"

ha proceduto alla valutazione di un:

fabbricato ad uso artigianale sito in Comune di Ostra, località Casine, Via delle Selve n° 26, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 4, mappale 140, Via delle Selve n° 26, piani terra e primo, categoria D/8, Rendita €. 6.780,00.

Il quesito formulato è il seguente:

dica il C.T., presa visione dei certificati catastali e visitati i beni immobili di proprietà della ditta A.C.O.M. scapa in liq. e in liquidazione coatta amministrativa quale ne sia il valore di libero commercio; ne dia, altresì completa descrizione, con indicazione dei vari passaggi di proprietà ed elenco delle ipoteche o diritti di prelazione immobiliari iscritti. Provveda inoltre il C.T. a chiedere alla conservatoria dei Registri Immobiliari ed al Catasto copia di tutti i certificati necessari alla vendita. Accerti, altresì se vi siano opere abusive ed in caso di risposta affermativa, specifichi se possibile la data in cui l'abuso è stato commesso e se lo stesso è suscettibile di sanatoria.

Alleghi infine il certificato di agibilità, abitabilità o destinazione urbanistica a seconda del tipo di immobile e quanto altro necessario ai fini della certificazione energetica.

1) AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE.

L'immobile risulta realizzato nel rispetto degli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Ostra che vengono di seguito riportati:

- 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 in Via delle





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Selve, 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 Flamma;
- 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 Flamma;
- 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 Flamma;
- 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 **ampliamento capannone artigianale in via delle selve**.

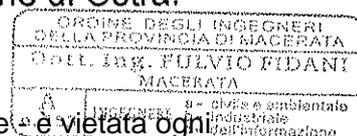
2) INDIVIDUAZIONE CATASTALE.

L'immobile intestato in ditta ASOCIAIONE COLTIVATORI ORTOFUTTICOLI MARCHIGIANI (A.C.O.M.) SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA PER AZIONI CON SEDE IN OSTRAS C.F. 0063050416 oggetto di valutazione risulta distinto al Catasto Fabbricati del comune di Ostra al foglio n° 4 particella n° 140, categoria D/8, rendita catastale € 6.870,00 e foglio n° 4 particella n° 375, categoria D/1, rendita catastale € 124,00 il tutto come meglio indicato nelle planimetrie e visure catastali allegate.

L'immobile risulta urbanisticamente regolare e lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ed è quindi alienabile ai sensi della legge 47/85.

3) UBICAZIONE

L'immobile oggetto di valutazione si trova in posizione periferica rispetto al comune di Ostra all'interno di un'area artigianale in località Casine di Ostra.



L'immobile è ottimamente collegato al sistema viario regionale e nazionale infatti per il tramite della S.P. 360 Arceviense dista circa 10 Km dallo svincolo autostradale della A 14 ed alla SS 16 Adriatica.

4) CARATTERISTICHE GENERALI

Il fabbricato risulta realizzato, come si desume dagli atti autorizzativi, in due momenti diversi, e si presenta con differenti caratteristiche costruttive e precisamente il primo corpo di fabbrica realizzato, posto a destra per chi si pone sul fronte, risulta in cemento armato in opera con tamponamenti in laterizio e copertura in laterocemento mentre l'ampliamento con struttura sia verticale che orizzontale di copertura in acciaio, tamponamenti in pannelli di lamiera verniciati a caldo con interposto isolamento termico, il manto di copertura risulta in lastre ondulate di lamiera sempre coibentate, La pavimentazione del piano terra a destinazione laboratorio risulta in cemento del tipo industriale con finitura superficiale al quarzo, mentre al piano primo dove sono presenti gli uffici risultano in gres ceramicato, gli infissi esterni risultano del tipo metallico, esternamente il fabbricato tamponato in blocchi di laterizio risulta intonacato e tinteggiato mentre per l'ampliamento risulta finito con i pannelli di lamiera.

I fabbricati così come sopra descritti sono stati costruiti ed adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale non suscettibile di diversa destinazione senza radicali trasformazioni.

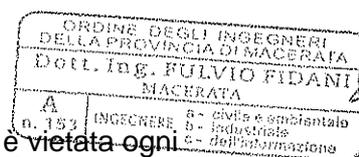
5) DESCRIZIONE SOMMARIA E CONSISTENZA.

Il fabbricato è destinato alla lavorazione dei prodotti ortofrutticoli e presenta al piano terra due ampie sale di lavorazione, celle frigo ed anticelle per prodotti in arrivo o finiti.

Sempre al piano terra sono presenti uffici e depositi, un ampio punto vendita oltre ai servizi igienici per gli addetti agli uffici e per gli addetti al laboratorio completi di spogliatoi.

Sono presenti altri uffici direzionali al piano primo accessibili con scale interne dagli uffici del piano terra.

L'immobile risulta all'interno di un lotto a destinazione artigianale della superficie complessiva di mq 5285 circa, individuata nel piano regolatore del Comune di Ostra come zona DI produttiva di completamento, la stessa risulta completamente recintata con muretto in cemento armato e sovrastante balaustra in ferro zincato a caldo, gli accessi, carraio di ampiezza ml 12 e pedonale risultano posti lungo la via Delle Selve, il piazzale risulta completamente asfaltato e destinato a parcheggi, spazi di manovra e deposito.



L'intera superficie complessiva della costruzione al piano terra costituita da laboratorio, celle frigo, punto vendita, uffici e servizi risulta di mq 1544 mentre quella del piano primo a destinazione uffici direzionali e servizi risulta di mq 225.

6) VALUTAZIONE

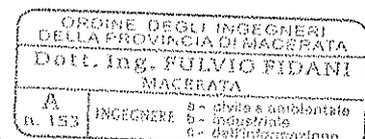
Considerato che:

- Che le caratteristiche costruttive ed i materiali impiegati risultano essere così come sopra indicati;
- Che i fabbricati così come sopra descritti sono stati costruiti ed adattati per le speciali esigenze di una attività produttiva e commerciale non suscettibile di diversa destinazione senza radicali trasformazioni;
- Che l'ubicazione dello stesso è in area completamente urbanizzata e ben collegata alla viabilità primaria;
- Che la situazione economica generale tende a penalizzare tutte le strutture produttive ed in particolare quelle più caratterizzate e con impianti tecnologici specifici;
- Che il mercato immobiliare risulta essere generalmente depresso anche perché risulta essere difficile reperire finanziamenti per l'impianto di attività industriali ed artigianali;
- Che l'immobile oggetto di stima è gravato da un vincolo di destinazione d'uso a favore della Regione Marche;
- Che l'immobile attualmente inutilizzato deperisce di giorno in giorno in quanto mancante di una costante, seppur minima, manutenzione;

Tutto ciò premesso

Il sottoscritto

- ritiene di attribuire un unico prezzo a mq sia per il capannone edificato nel 1982 che per la parte ampliata nel 2005/2006 per effetto che i lavori eseguiti per l'ampliamento si sono estesi anche nel capannone esistente sia internamente che esternamente, difatti il capannone originario risulta essere in ottime condizioni di manutenzione e pertanto equiparabile alla parte ampliata. Va anche considerato che il valore dell'area dell'intero lotto incide in ugual misura per entrambi i corpi di fabbrica. La valutazione a mq dell'intero piano terra risulta da una media di valori tra le singole destinazioni quali il laboratorio, il punto vendita, gli uffici e servizi e gli impianti tecnologici.
- ritiene invece di attribuire un valore diverso agli uffici del piano primo in quanto gli stessi avendo un ingresso indipendente e visto che il laboratorio può usufruire degli uffici al piano terra potrebbero essere ceduti singolarmente od comunque ospitare uffici esterni all'attività insediata.

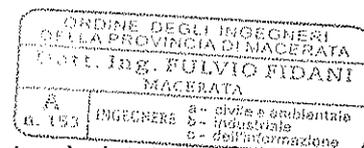


Laboratorio, uffici e negozio, piano terra	mq	1544	x	€.	550,00	=	€.	849.200,00
Uffici, primo piano	mq	225	x	€.	700,00	=	€.	157.500,00
Totale							€.	1.006.700,00

Arrotondato ad Euro Unmilione/00
(Diconsi euro unmilione/00)

La documentazione da me consultata e presa a riferimento del presente elaborato è appresso elencata:

- 1) lettera d'incarico;
- 2) certificato di agibilità n° 66 del 13.11.2006 rilasciato alla ditta Produttori Ortofrutticoli FRAGARIA Soc.Coop. a r.l. riferito all'edificio realizzato su terreno distinto al catasto del Comune di Ostra foglio 4 map. 140, esibito in copia dalla ditta (A.C.O.M.) Società Cooperativa Agricola per Azioni" con sede in Ostra, frazione Casine, Via delle Selve n° 26 che viene allegato in copia;
- 3) fascicolo relativo al permesso a costruire per la realizzazione di una cabina di trasformazione n° 18/2006 del 06/11/2006 ed atti conseguenti;
- 4) fascicolo relativo a 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 Flamma;
- 5) fascicolo relativo a 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 Flamma;
- 6) Il certificato di destinazione urbanistica n°03/14 rilasciato in data 22 gennaio 2014 all'ing. Fulvio Fidani e relativo all'area distinta al catasto del comune di Ostra al foglio 4 mappale 140 e 375 che viene allegato in copia;
- 7) Visura per soggetto, ASSOCIAZIONE COLTIVATORI ORTOFUTTICOLI MARCHIGIANI (A.C.O.M.) SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA PER AZIONI, terreni e fabbricati siti in tutta la provincia di Ancona, situazione degli atti alla data del 13 gennaio 2014;
- 8) Visura storica per immobile relativo al foglio 4 part. 140 Comune di Ostra, situazione degli atti alla data del 13 gennaio 2014;
- 9) Fascicolo delle Ispezioni Ipotecarie;





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

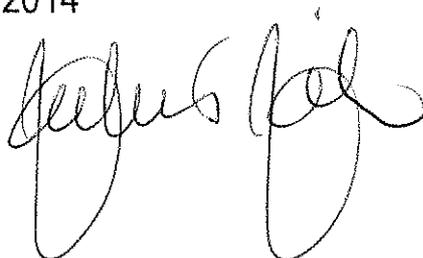
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10) Vincolo di destinazione a favore della Regione Marche, stipulato a firma notaio Sgolacchia del 04 settembre 2006;

Macerata, 15 novembre 2014



Repertorio n. 213121

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Repubblica Italiana

L'anno duemilaquattordici, il giorno due del mese di dicembre.

2 dicembre 2014

in Corridonia, nel mio studio.

Avanti a me dott. Paolo Chessa, Notaio in Corridonia, con studio in via Dell'Industria n.225, iscritto nel Ruolo del

Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Macerata e Camerino, è personalmente comparso il signor:

- Ing. FULVIO FIDANI, nato a Cingoli (MC) il 4 ottobre 1946, residente in Milano (MI) Via Ascanio Sforza n. 77, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata sezione A al n. 153, della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale presenta la perizia di stima che precede, dichiarando di confermarla e di ratificarla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante giuramento.

Ammonito a norma di legge, il richiedente giura, ripetendo la seguente formula: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto nella funzione commessami di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL GIURANTE



IL NOTAIO



ASTE
GIUDIZIARIE.it