

TRIBUNALE DI MACERATA

STIMA BENI IMMOBILI Fallimento n.26/2019

Ortocoop Società Cooperativa in liquidazione

Allegati:

- Perizia;
- Allegato 1: documentazione catastale
- Allegato 2: documentazione urbanistica
- Allegato 3: documentazione fotografica
- Allegato 4: attestato prestazione energetica



TRIBUNALE DI MACERATA
FALLIMENTO 26/2019:
Ortocoop Società Cooperativa in liquidazione

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Orpianesi Luca, nato a Macerata il 06/12/1974, ed ivi residente in Via 2 Agosto 1980 n. 15, ingegnere libero professionista regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. 1145, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio della procedura di fallimento “**Ortocoop Società Cooperativa in liquidazione**” n. 26/2019 del 17/07/2019 (C.F./P.IVA **00263010431**), con nomina acquisita dal Tribunale di Macerata nella persona del Curatore Dott. Fabrizio Lambertucci, a seguito di giuramento e ad espletamento dell'incarico ricevuto al fine di rispondere ai quesiti formulati, ha provveduto a redigere la presente relazione.

Il sottoscritto, previa acquisizione della documentazione catastale nonché previa effettuazione di sopralluoghi ed ispezioni del bene, al fine della redazione della relazione di stima dello stesso, procede nella redazione dell'elaborato peritale nel seguente modo:

1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. Sommaria descrizione del bene;
3. Opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente ed indicando il valore da porre a base della vendita all'incanto;




4. Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;
5. Esistenza di formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
6. Esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
7. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;
8. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al fallito sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
9. Precisare se al fallito spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero o per una quota;
10. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal fallito in regime di comunione legale con il coniuge;
11. Produrre l'attestato di prestazione energetica
12. In caso di terreno, indicare se esso sia agricolo o edificabile;
13. In caso di fabbricato, indicare se esso sia a destinazione abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.



1- SOPRALUOGHI EFFETTUATI

Per una corretta ed obiettiva valutazione, il sottoscritto ha effettuato in data 08/06/2024 il seguente sopraluogo di ispezione presso i beni oggetto di stima:

SOPRALUOGO

 IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MONTECASSIANO (MC)
in Località Sant'Egidio n.28 (Registrato al Catasto Fabbricati al Fg. 38 – P.IIa 1 – Sub 9): in tale circostanza è stato accertato lo stato dei luoghi con un'analisi visiva e si è proceduto ad una verifica dimensionale a campione e tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione).

Per ulteriori e dovuti accertamenti, sono stati effettuati accessi al Catasto di Macerata (Ufficio Provinciale del Territorio), all'Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano.



2- IMPOSTAZIONE DEL LAVORO

Per l'immobile vengono fornite le informazioni sopra richieste, organizzate nei seguenti punti:

I - Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati catastali - Identificazione catastale degli immobili e loro ubicazione - le coerenze - la consistenza

II - Descrizione dei beni, per mezzo di planimetrie e allegando alcune fotografie degli stessi;

III - Verifica della divisibilità in lotti dei beni pignorati;

IV - Verifica della regolarità edilizia e rispondenza urbanistica (concessione edilizia, dichiarazione agibilità, certificato di destinazione urbanistica dei terreni);

V - Criteri di stima - fonti di informazione - stima

N.B.: SI PRECISA CHE L'IMMOBILE PERITATO APPARTIENE INTERAMENTE ALLA SOCIETA' "ORTOMERCATO MACERATA SOCIETA' COOPERATIVA"



**3- IMMOBILE: FABBRICATO COMMERCIALE SITO NEL
COMUNE DI MONTECASSIANO IN LOC.SANT'EGIDIO N. 28**

**I - Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i
certificati catastali - Identificazione degli immobili e loro
ubicazione - Coerenze - Consistenza**

– Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati
catastali –

Il bene oggetto di stima, come mostrano le visure catastali del
07/06/2024 (ALLEGATO 1), è contraddistinto nel seguente modo:

Foglio 38 – Particella 1 – Sub 9: Categoria C/1 (negozi e
botteghe) - Rendita catastale 2.183,68 €;

Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale scala 1:2.000
ottenuto in data 07/06/2024 con evidenziata la particella su cui è
localizzato l'immobile in questione (ALLEGATO 1); da tale documento
si desume il contesto in cui lo stesso è inserito.

Si allegano infine le planimetrie catastali scala 1:200 relative
all'immobile in questione.

Il bene è di proprietà per una quota pari a 1/1 della Società

Ortomercato Macerata Società Cooperativa.



- Identificazione dei beni e loro ubicazione -

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un fabbricato cielo terra ad uso commerciale ubicato nel Comune di Montecassiano (MC) in Località Sant'Egidio n. 28.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra. Entrambi i piani sono destinati a ristorazione così come il piano primo ed in particolare nel piano terra trovano luogo tre sale ristoro, un ripostiglio ed i servizi igienici mentre nel piano primo sono situate due sale ristoro e la cucina.

L'immobile è situato in periferia rispetto al centro storico del Comune Montecassiano e più precisamente lungo la Strada Provinciale 77 della Val di Chienti, in un contesto dunque in cui non coesistono nelle immediate vicinanze costruzioni tipologicamente affini.

In particolare, il lato nord dell'edificio si affaccia direttamente sulla Strada Provinciale 77 della Val di Chienti mentre il lato ovest sulla strada Località Piane di Potenza, il lato sud confina con un terreno agricolo mentre il lato ovest con una costruzione residenziale.

La Strada Statale SS77 della Val di Chienti costituisce la strada di comunicazione principale della zona.

Il Comune di Montecassiano è situato ad una distanza di circa 3 km.





Fig. 1: Foto da satellite dell'area



Fig. 2: Contesto in cui si inserisce l'edificio





Fig. 3: Individuazione dell'edificio

- Coerenze -

La particella identificativa dell'immobile oggetto di stima è confinante ed attigua sul lato nord con la Strada Provinciale 77 della Val di Chienti e sul lato sud con la particella 214, terreno agricolo; sul lato est la particella è confinante con la sede stradale Località Piane di Potenza e sul lato ovest con le particelle 2 e 64 nelle quali trovano luogo un edificio residenziale.



Tutto quanto asserito è desunto dalla mappa catastale allegata relativa al foglio 38 e dalle foto aeree sopra riportate.

Caratteristiche: ai sensi di quanto previsto nella Tav. 3 della Variante al P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. del Comune di Montecassiano, l'immobile rientra in zona B – zona residenziale di completamento – zona di completamento normale (art. 15 delle N.T.A.).



DI COMPLETAMENTO	B B* B2 B3		10
DI RECUPERO RESIDENZIALI	ZDR		14
DI ESPANSIONE	C1 C2 C3		18

Fig. 4: Estratto P.R.G. Comune Montecassiano



Dal momento che l'immobile è situato in posizione periferica rispetto al centro storico del Comune di Montecassiano, non esistono particolari problematiche legate al traffico veicolare ed alla disponibilità di posteggi, garantiti da numerosi posteggi pubblici nelle immediate vicinanze dell'immobile.







Aspetti desunti dall'estratto di mappa catastale Foglio 38 in scala 1:2.000, richiesto in data 07/06/2024 (ALLEGATO 1) con evidenziata la particella in questione, e dalle documentazioni urbanistiche reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano (ALLEGATO 2).

– Consistenza –

Le superfici sono ricavate dalle documentazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano e da misurazioni effettuate internamente, al fine di confermare le planimetrie di progetto.

Le misurazioni sono state effettuate nei vari vani dell'immobile e, comparando i valori desunti con le lunghezze espresse negli elaborati grafici delle planimetrie depositate presso il Comune, si evidenzia una pressoché sostanziale rispondenza ad eccezione di tre difformità riguardanti il posizionamento di divisori interni.

Utilizzando quindi gli elaborati grafici e le misurazioni dirette effettuate, si ottengono i seguenti valori delle superfici:

1. **P.T (sale ristoro + servizi igienici)**   superficie lorda mq **160 ca.**
2. **P.1 (sale ristoro + cucina)**   superficie lorda mq **104 ca.**
3. **corte**   superficie mq **225 ca.**



Le altezze interne dell'edificio risultano variabili sia al piano terra che al piano primo e conformi a quanto riportato negli elaborati grafici depositati in Comune nonché in planimetria catastale.

Va precisato che tutte le superfici riportate sono lorde e cioè comprensive delle murature ovvero rappresentano l'ingombro complessivo dell'immobile; inoltre, la superficie del vano scale è stata conteggiata una sola volta nella sua proiezione in pianta al piano terra.

- Eventuale presenza sugli immobili di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia) ovvero di servitù prediali o di altri vincoli o oneri -

Si precisa che il bene in oggetto non risultano esservi vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dalle N.T.A. del P.P.C.S. vigente; va precisato che l'immobile è interamente locato **alla Società "Il Postiglione sas di Roberta Chiacchera & C."**

II - Descrizione dei beni, per mezzo di planimetrie e allegando alcune fotografie degli stessi

Trattasi di fabbricato costituito da un unico corpo di fabbrica con pianta pressoché rettangolare.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra; i piani risultano collegati attraverso una scala interna.

Il piano terra dell'immobile è destinato interamente a ristorazione pertanto trovano luogo in esso tre sale ristoro, un

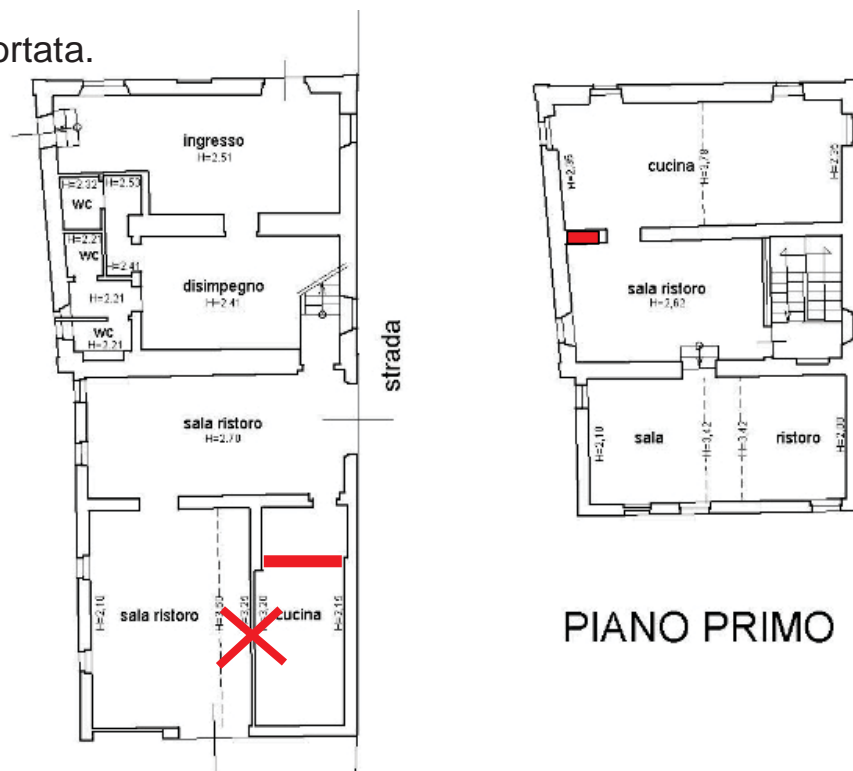


ripostiglio ed i servizi igienici; il piano primo invece ospita la cucina nonché altre due sale ristoro.

Si precisa che, a seguito di ispezione visiva nonché misurazioni dirette avvenute in sede di sopralluogo, è emersa una sostanziale rispondenza tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano; le principali eccezioni sono rappresentate da un diverso posizionamento dei divisori interni al piano terra che ha portato alla realizzazione di un locale ripostiglio nonché alla creazione di una sala ristoro di maggiori dimensioni. Tali difformità sono tutte presenti in planimetria catastale mentre negli elaborati grafici depositati al Comune di Montecassiano si riducono all'assenza del divisorio.

Una ulteriore modesta difformità è rappresentata dalla posizione della porta di accesso alla cucina del piano primo (spostata di circa 1,5 metri rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici depositati al Comune nonché in planimetria catastale).

Tali difformità sono schematicamente evidenziate nella pianta sotto riportata.



Descrizione analitica del fabbricato in cui si trovano i beni oggetto di stima

–Struttura–

L'edificio ha struttura portante verticale in muratura portante di mattoni pieni di laterizio.

I solai, sia di piano che di copertura, risultano realizzati sia con travi portanti in legno con soprastante tavolato e massetto che in latero cemento.

La copertura è a coppi di laterizio del tipo tradizionale.

La fondazione su cui si sviluppa l'edificio è presumibilmente costituita dai setti in muratura direttamente innestati sul terreno ed in cemento armato.

La struttura non risponde alle attuali NTC e quindi ai più recenti criteri sismici data l'epoca di edificazione precedente alla loro entrata in vigore, né sono stati messi in atto interventi manutentori di una qualche rilevanza ai fini della risposta sismica della stessa.

A tal riguardo si fa presente che:

- L'edificio non presenta lesioni in corrispondenza delle murature portanti;
- Sono presenti evidenti segni di umidità di risalita / infiltrazioni con ammaloramento degli intonaci esterni.

L'edificio, esternamente, palesa dunque tracce di umidità, come si può constatare nelle foto dell'esterno e vari segni di degrado dovuti



all'assenza di interventi manutentori: la struttura si presenta nel suo complesso in un mediocre stato di conservazione.

- Finiture interne e esterne -

Lungo i prospetti esterni, realizzati in muratura di mattoni pieni, le pareti risultano stuccate a raso con malta di calce e sabbia; internamente le pareti risultano intonacate.

Gli infissi esterni presenti, in parte in legno vetro singolo (piano primo) ed in parte in alluminio (piano terra), presentano un mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Le superfici finestrate disposte lungo il perimetro del fabbricato garantiscono adeguata illuminazione naturale.

Per quanto riguarda le finiture interne, si precisa quanto segue: i pavimenti dei due piani sono in piastrelle di ceramica di ordinaria fattezza così come i rivestimenti dei bagni e della cucina, tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

L'edificio risulta inoltre provvisto della scala in ferro interamente rivestita in legno.

- Impianti -

L'edificio è dotato di impianto idrico, elettrico e termico; in particolare quest'ultimo è costituito da due unità esterne con relative unità interne; l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno Baxi 80 litri posizionato nella cucina.



Da evidenziare che non sono state eseguite prove specifiche di funzionamento degli impianti.

- Dimensione dei vani -

Per ciò che riguarda la superficie dei vari locali del bene appena descritto, si rimanda alle planimetrie allegate alla documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano (ALLEGATO 2) ed alle planimetrie contenute nella documentazione fotografica (ALLEGATO 3), riportanti le difformità riscontrate rispetto alla documentazione ufficiale depositata presso gli enti competenti.

III - Verifica della divisibilità in lotti dei beni pignorati

Il bene appena descritto, trattandosi di fabbricato cielo terra di due livelli fuori terra, risulta per il sottoscritto difficilmente frazionabile e deve pertanto essere venduto in un unico lotto.

IV - Verifica della regolarità edilizia e rispondenza urbanistica (concessione edilizia, dichiarazione agibilità)

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Amministrazione del Comune di Montecassiano, sono state reperite le seguenti Pratiche, riguardanti il fabbricato oggetto di perizia (ALLEGATO 2):



- Domanda di Permesso di Costruire prot.001012 del 08/03/1978 per opere di ampliamento presentata da **Ottaviani Sesto e relativo**;
- Rilascio Concessione Edilizia prot.001159 del 27/05/1978 non concessa a seguito di parere non favorevole rilasciato dalla Commissione Edilizia con verbale n.7 del 16/05/1978;
- Concessione Edilizia n.1511/1981 e successiva variante;
- Denuncia di inizio attività prot.9699 del 04/08/1999;
- Comunicazione attività edilizia libera prot.7258 del 28/05/2013;
- Permesso di Costruire in sanatoria n.408 prot. 6528 del 12/01/2018;
- Segnalazione Certificata di inizio attività n.841 prot.1736 del 31/01/2020.

In merito alla liceità urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, si ritiene che lo stesso sia conforme agli standard e parametri urbanistici stabiliti dal P.R.G..

Ad oggi l'immobile risulta dunque completo di tutti i titoli abilitativi e conforme, ad eccezione di quanto sopra riportato, agli elaborati grafici e progettuali depositati presso il Comune di Montecassiano.



V - Criteri di stima - fonti di informazione - stima


- Criteri di stima –

Per l'individuazione del bene oggetto della presente stima, si è fatto riferimento ai documenti visionati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano.

L'immobile è stato oggetto di sopralluogo, con verifica sia dimensionale a campione partendo dalle planimetrie contenute negli elaborati grafici depositati, che tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e di manutenzione).

Le caratteristiche tecniche sono definite dalle condizioni intrinseche (orientazione, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche igieniche ed estetiche, importanza e sviluppo dei servizi interni, ecc), estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc) e dall'appetibilità (potenzialità edificatorie del bene, ecc).

Successivamente, allo scopo di eseguire la stima dell'immobile, è stato adottato il metodo sintetico comparativo, cercando di quantificare l'effettivo valore di mercato degli immobili alla luce dei seguenti parametri:

- a) viene definito il valore dell'immobile [€/m²] non tenendo in considerazione l'età dell'immobile (come se fosse una nuova costruzione)  tale valore è reperibile a mezzo di ricerca eseguibile presso operatori immobiliari della zona e pubblici uffici nonché da atti di compravendita di immobili simili contratti



- nella zona (a tale valore concorrono le caratteristiche tecniche sopra descritte);
- b) vengono valutate le risposdenze alle normative vigenti in materia impiantistica (termica ed elettrica), acustica e sismica; vengono assegnate delle percentuali di riduzione [%] del valore dell'immobile [€/m²] in funzione della mancata rispondenza alle succitate normative ed il valore definito al punto a) viene per l'appunto decurtato ed adeguato;
 - c) per ogni anno di età dell'immobile, viene sottratto l'1% (uno %) ottenendo così un nuovo valore al metro quadro [€/m²];
 - d) qualora l'immobile fosse agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ottenendo così la stima complessiva;
 - e) qualora l'immobile fosse non agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ed a tale valore complessivo, si sottraggono tutte le spese da sostenere per ripristinare la caratteristica di agibilità.

– Fonti di informazione –

Catasto di

Agenzia del territorio- Ufficio Provinciale di Macerata

Ufficio Tecnico

Del Comune di Montecassiano

Agenzie immobiliari

Mercato immobiliare locale.



– Stima –

In sintesi, l'immobile di tipo C/1 consiste in un fabbricato cielo terra provvisto di corte esclusiva adibito ad attività commerciale di ristorazione ubicato nel Comune di Montecassiano, in Località Sant'Egidio n. 28, catastalmente caratterizzato nel seguente modo:

- **Foglio 38 – Particella 1 – Sub 9:** Categoria C/1 (Negozzi e botteghe) - Classe 2 - Piano terra, primo - Rendita catastale 2.183,68 €;

L'immobile, considerata la sua destinazione urbanistica, è caratterizzato da una discreta appetibilità stante la buona collocazione dello stesso in prossimità della principale via di comunicazione della zona seppur si presenti in un mediocre stato di conservazione.

La stima in moneta attuale del bene è effettuata dunque quantizzando quanto definito ai Criteri di stima, prestando particolare attenzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del suddetto bene.

Da tali considerazioni ne deriva un valore di 700,00 €/mq per quanto riguarda le superfici coperte mentre di 10,00 €/mq per quanto riguarda la corte esclusiva.

Al valore complessivo stimato sarà inoltre opportuno detrarre un ulteriore importo di € 1.000,00, necessari per il ripristino della regolarità documentale urbanistico/catastale dell'immobile.



VALUTAZIONE IMMOBILE

Superficie piano terra: 160 mq ca

Superficie piano primo: 104 mq ca

Superficie corte: 225 mq ca

VALUTAZIONE = (160 mq + 104 mq) x 700 €/mq = € 184.800,00

225 mq x 10,00 €/mq = € 2.250,00

Costi per ripristino regolarità urbanistica/catastale: € 1.000,00

VALORE TOTALE € 186.050,00

VALORE COMMERCIALE ADOTTATO € 186.000,00



4 - DEFINIZIONE LOTTI



Diritti, pari alla proprietà per 1/1, di un fabbricato cielo terra provvisto di corte esclusiva adibito ad attività commerciale di ristorazione ubicato nel Comune di Montecassiano, in Località Sant'Egidio n. 28.

Detto bene è descritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati, contraddistinto al:



- **Foglio 38 – Particella 1 – Sub 9:** Categoria C/1 (Negozzi e botteghe) - Classe 2 - Piano terra, primo - Rendita catastale 2.183,68 €;

intestato a **Ortomercato Macerata Società Cooperativa**
(C.F./P.IVA 01968300432) per una quota pari ad 1/1.

Il valore attuale complessivo dell'immobile è di € 186.000,00.

Il valore complessivo di vendita giudiziaria del Lotto è:

- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto (quota di proprietà di 1/1) in cui si trova: € 186.000,00.
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 186.000,00.

Ad evasione di quanto dovuto.

Macerata, lì 03/08/2024

Il C.T.U.
(Ing. Luca Orpianesi)

