

PERITO AGRARIO  
**GIANLUIGI VECCHI**  
Corso G. Garibaldi, 77 - Tel. e Fax 0545 22347  
48022 LUGO (RA)  
Cod. Fisc. VCC GLG 60H18 D829A  
P. IVA 01145110399  
e-mail: vecchigianluigi@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

SEZIONE FALLIMENTARE

\* \* \*

FALLIMENTO: "O.T.I.E.M. di [REDACTED] S.N.C. in liquidazione e  
dei soci in proprio [REDACTED]

R.G.n.01.2020 (sentenza del 7.1.2020 dep.l'8.1.2020)

\*\*\*

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

\*\*\*

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.PAOLO GILOTTA**

**CURATORE: RAG.STEFANIA TARANTOLA**

**C.T.: PER.AGR.GIANLUIGI VECCHI**

\* \* \*

Il precedente Giudice Delegato Dott.Alessandro Farolfi nella procedura in  
epigrafe, autorizzava il Curatore a nominare lo scrivente Per.Agr.Gianluigi  
Vecchi, con studio in Lugo (Ra) Corso Garibaldi n.77, quale Consulente  
Tecnico, con l'incarico di "*procedere all'aggiornamento della perizia  
immobiliare a suo tempo effettuata in sede di concordato preventivo dal  
p.a.Gianluigi Vecchi*".

\*\*\*\*

Il sottoscritto, dopo aver proceduto all'aggiornamento della documentazione  
in possesso effettuando l'accesso presso gli uffici pubblici competenti,  
redigeva ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

\*\*\*\*

Il sottoscritto, dopo aver proceduto all'esame della documentazione



fornitami dalla proprietà e reperita presso gli uffici pubblici competenti quella necessaria, redigevo ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

### RELAZIONE TECNICA

Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- o 1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE pag.2
- o 2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE pag.3
- o 3.0) DESCRIZIONE DEL BENE pag.3
- o 4.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA pag.5
- o 5.0) PROVENIENZA pag.7
- o 6.0) ATTI NON PREGIUDIZIEVOLI/SERVITU' pag.9
- o 7.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI pag.9
- o 8.0) METODO DI STIMA pag.10
- o 9.0) STIMA DELL' IMMOBILE pag.11

\*\*\*

#### 1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (Codice F029) intestato

a:

- [REDACTED] nato a Massa

Lombarda (RA) il 13.03.1966 proprietà per 1/2

- [REDACTED] nato a Massa

Lombarda (RA) il 26.10.1957 proprietà per 1/2

- Fig. 32 - particella 1049- sub.4, Cat. C/2, Classe 4, consistenza mq. 72, Dati



di superficie totale mq.76, rendita catastale € 204,52 – Viale Della  
Repubblica n.32, piano 1-2.

Il tutto insistente su area C.T. fg.32-particella 1049-Ente Urbano mq.371

\*\*\*

### **2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

**Intera proprietà** di n° 1 unità immobiliare a destinazione *Deposito*, ubicata  
in Massa Lombarda, Viale della Repubblica n.32, piano primo e secondo.

**Il bene immobile è di fatto accessibile esclusivamente dall'unità  
immobiliare a destinazione abitativa sita in Massa Lombarda, Via XX  
Settembre n° 19 (=fg.32 part.729 sub.5), di proprietà, quota parte, della  
ditta di cui sopra.**

Il cespite si sviluppa al piano primo con due locali di deposito e grande  
terrazzo in parte coperto e, al piano secondo, con un locale sottotetto e  
terrazzo scoperto.

I due piani risultano collegati tramite scala a chiocciola in metallo ubicata sul  
terrazzo scoperto al piano primo.

Tipologia costruttiva, grado di finitura e manutenzione risultano modesti.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare al lordo delle murature,  
puramente a titolo indicativo, è risultata di circa *mq. 197* per la porzione a  
terrazzi e di *mq. 73* per i locali di deposito, oltre alle parti comuni per legge e  
per destinazione, oltre alle parti comuni per legge e per destinazione.

\*\*\*

### **3.0) DESCRIZIONE DEL BENE**

**Intera proprietà** di n° 1 unità immobiliare a destinazione *Deposito*, ubicata  
in Massa Lombarda, Viale della Repubblica n.32, piano primo e secondo,



recante unico accesso dall'abitazione sita in Massa Lombarda, Via XX

Settembre n° 19 (=fg.32 part.729 sub.5);

modeste le condizioni di finitura e conservazione, l'unità immobiliare consta di due grandi terrazzi situati a due piani differenti e collegati tramite scala a chiocciola, oltre n° 3 locali di deposito ubicati rispettivamente, due al piano primo e uno al piano secondo.

Come sopra indicato, tali superfici rappresentano di fatto pertinenza dell'attigua abitazione di cui Fg. 32 - particella 729- sub.5, essendo raggiungibili solo da quest'ultima e collegate tramite finestre e porte.

Da sopralluogo emerge il seguente stato di consistenza.

Unità immobiliare a destinazione Deposito consistente al piano primo in grande *terrazzo parte coperto-parte scoperto*, oltre due locali ad uso *deposito* comunicanti con il terrazzo; al piano secondo, raggiungibile dal terrazzo scoperto del piano primo tramite scala a chiocciola in metallo, *terrazzo scoperto* di affaccio delle camere dell'attigua abitazione e *sottotetto-deposito* con accesso dallo stesso.

Al piano primo, la pavimentazione del terrazzo coperto è in piastrelle di graniglia mentre i locali di deposito e il terrazzo scoperto presentano pavimento in battuto di cemento.

Tra le colonne in cemento armato costituenti la struttura in elevazione del terrazzo piano secondo e che delimitano al piano primo la parte coperta e quella scoperta del terrazzo, è stato apposto infisso in alluminio e vetro di modesta finitura recante apertura a libro.

I due locali di deposito presentano paramenti in parte rivestiti in piastrelle di scelta commerciale e in parte in intonaco civile tinteggiato color chiaro.



Lo stato di finitura è proprio dei locali con funzione di ripostiglio; gli infissi sono in parte in legno in parte in ferro, entrambi dotati di vetro semplice da mm. 3, le porte modeste in legno verniciato, gli impianti obsoleti e da verificarsi con le recenti normative in materia.

Al piano secondo, il terrazzo prospiciente le camere dell'abitazione, è in stato di abbandono; le piastrelle in gres rosso sono diffusamente ammalorate e la pavimentazione risulta in parte aggredita da muschi e erbe spontanee.

La ringhiera di protezione, di affaccio sul terrazzo sottostante, è in metallo, visibilmente in stato di ossidazione.

Il locale sottotetto, accessibile dal terrazzo, presenta solaio di copertura a falda inclinata internamente al "grezzo" con travi varesi di sostegno e tavelloni in laterizio a vista. Le pareti risultano rivestite in doghe di perlinato e la pavimentazione è in listoni lignei in scadente stato di manutenzione.

Al centro del locale è stato edificato caminetto in pietra in parte rivestito in perlinato di legno a doghe.

Gli infissi interni delle due finestre sono in legno di modesta fattura, trattati con smalto color beige; le vetrate sono semplici di mm. 3.

Esternamente sono presenti tapparelle in legno verniciato in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Gli impianti, apparentemente obsoleti e datati, sono da verificare con quanto previsto dalle vigenti norme in materia.

\*\*\*

#### **4.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Massa Lombarda in riferimento al bene in oggetto, sono emerse le pratiche qui di seguito



riportate:

o Licenza Edilizia n° 59/74 del 19/06/1974, prot. n. 5733 pratica n.

75/74, relativa a *Costruzione di terrazzo e sistemazione di appartamento in*

*comune di Massa lombarda, Via XX Settembre*, rilasciata a [REDACTED]

o Concessione in Sanatoria n° 3/91 del 11/02/1991, ai sensi della L.

47/85, rilasciata a [REDACTED] completa di attestato di avvenuto

accatastamento presso U.T.E. di Ravenna prot. 2321 del 18/05/1987.

Analizzato quanto rappresentato nei nulla osta rilasciati (= reperiti presso

l'archivio amministrativo dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa

Lombarda), dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato,

si rilevano le difformità di seguito indicate:

PIANO PRIMO

- Chiusura di terrazzo coperto tramite apposizione di infisso in alluminio e vetro;

- Apertura di porta su muro divisorio tra i due locali;

- Da Conc. in Sanatoria n° 3/91 stralcio di locale ripostiglio con vano scala e tamponamento di porta di collegamento.

- Da Conc. in Sanatoria n° 3/91 la scala a chiocciola di collegamento tra i due terrazzi risulta correttamente posizionata anche se non indicata come abuso sanato;

- Lieve traslazione della finestra del deposito prospiciente il terrazzo coperto;

PIANO SECONDO

- Mancata indicazione dei gradini per accesso al sottotetto e in generale rappresentazione grafica imprecisa delle entità edilizie



anche in relazione ai collegamenti con l'abitazione attigua.

Si precisa che, fermo restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti di Competenza preposti anche in ordine a quanto disposto in materia di tolleranze costruttive e in fase di abitabilità (L. 23/2004 Art. 19 bis comma 1bis, 1ter), l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, **accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate**, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85 e successive modificazioni, o, in subordine, per le eventuali difformità non sanabili, procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.

In ultimo le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna relative ai cespiti trattati non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi.

\*\*\*

#### **5.0) PROVENIENZA (vedasi allegati)**

La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all' attuale proprietà come segue:

**-Art.2234 del 26.2.2020**-Atto amministrativo del 25.2.2020  
 Nr.Rep.55974/88888/20-Atto per causa di morte-Certificato di denunciata successione a favore [REDACTED] (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di ½ e relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 11/54) e [REDACTED] (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di ½ e relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la



<p>quota di 11/54) contro [REDACTED] (relativamente all'unità negoziale</p> <p>n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e relativamente all'unità</p> <p>negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 11/27)</p> <p><b>Art.2853/7351 del 16.10.1969-(non visura meccanizzata)</b> Compravendita</p> <p>atto notaio Luigi Rosi Bernardini di Conselice 4.10.1969 reg.to a Lugo il</p> <p>13.10.69 n.1524 vol.143-[REDACTED] acquista [REDACTED] complesso</p> <p>immobiliare a Massa Lombarda via Garibaldi ora via Della Repubblica n.16-</p> <p>18-20 in pessime condizioni di manutenzione e quasi collabente e inabitabile</p> <p>di piani 3 e vani 21 tot.mq.200 al catasto al fg.32 coi mapp.92/2 come A4</p> <p>+mapp.92/13 e 763/2 come A4+mapp.92/14 come A4+mapp.92/7 come A5,</p> <p>mapp.92/6 e 575/2 come C1+mapp.92/11+575/3+763/1 come</p> <p>A4+mapp.92/1+575/1 come A5</p> <p><b>-Art.2152/1075 del 18.2.1961-(non visura meccanizzata)</b>Atto notaio Zironi</p> <p>di Massa Lombarda del 25.01.1961 Rep.24.007/1804 reg.to a Lugo il</p> <p>4.2.1961 N.1061 Mod.I vol.127 [REDACTED] acquista da [REDACTED]</p> <p>porzione di fabbricato a Massa Lombarda V.le Della Repubblica 18,</p> <p>stralciato da maggior corpo e da distinguersi al catasto fabbricati al fg.32</p> <p>mapp.92/a mq.204 che individua stalla per cavallo + cascina di piani 2 e vani</p> <p>3 rendita £.20.500 e cantina al p.t.di vani 1 rendita £.6.000 Patti: 1) il</p> <p>compratore ha il diritto di passaggio attraverso il passo carraio posto sul</p> <p>confine ovest dell'immobile compravenduto fino a quando il passo carraio</p> <p>rimarrà di proprietà della venditrice; 2) il compratore potrà aprire luci e</p> <p>mantenere in perpetuo sul lato ovest dell'immobile compravenduto purchè</p> <p>siano osservate le norme stabilite dall'art.901 del c.c. mentre la venditrice,</p> <p>per se e suoi comunque aventi causa, si impegna non chiedere la comunione</p>	
---	--



forzosa del muro sul quale verranno aperte dette luci, come pure di non costruire in aderenza la muro stesso di modo che il compratore possa usufruire in perpetuo del diritto di tenere aperte le luci che egli avrà aperto.

3) Le eventuali costruzioni che la venditrice dovesse erigere sulla residua proprietà dovranno distare dal confine con le ragioni [REDACTED] nella misura stabilita per legge. 4) Lo scolo delle acque rimarrà invariato per cui acquirente e venditore continuano a godere della fognatura che attraversa la proprietà compravenduta. La manutenzione della fogna sia per il tratto che attraversa la proprietà della venditrice come per il tratto che attraversa la proprietà dell'acquirente e fino a raggiungere la fognatura comunale in via Repubblica sarà comune fra i contraenti. 5) La venditrice potrà attingere acqua dal pozzo posto sulla proprietà compravenduta mediante idonea tubazione e pompa aspirante e premente. Le spese di manutenzione del pozzo saranno a carico degli utenti in proporzione.

\*\*\*

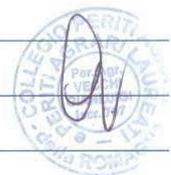
**6.0) ATTI NON PREGIUDIZIEVOLI/SERVITU' (vedasi allegati)**

-Art.8202 del 13.07.2011-Atto Notarile pubblico-Atto tra vivi-Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

-Art.3514 del 16.4.1991-Convenzione-Nota per trascrizione di convenzione a favore Comune di Massa Lombarda contro [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] Titolo: Atto autenticato da Monica Solaroli Notaio in Massa Lombarda il 9.aprile.1991 Rep.n.15232/765, registrato a Lugo il 15.aprile.1991 al n.255 nel quale si è premesso.

\*\*\*



**7.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI (vedasi allegati)**

-Art.6495 del 26.06.2020-Atto Giudiziario-Sentenza dichiarativa di fallimento a favore Massa dei Creditori del Fallimento della società O.T.I.E.M. di [REDACTED] s.n.c. e dei soci [REDACTED] e [REDACTED]

-Art.6494 del 26.06.2020-Atto Giudiziario-Sentenza dichiarativa di fallimento a favore Massa dei Creditori del Fallimento della società O.T.I.E.M. di [REDACTED] s.n.c. e dei soci [REDACTED] e [REDACTED]

-Art.8154 del 01.08.2014-Atto giudiziario-decreto di ammissione concordato preventivo a favore Massa dei Creditori del Concordato preventivo di O.T.I.E.M. di [REDACTED] s.n.c. in liquidazione contro O.T.I.E.M. di [REDACTED] s.n.c. in liquidazione, [REDACTED] e Art.1955 del 19.07.2016

Annotazione a Trascrizione restrizione di beni a favore Massa dei Creditori del Concordato preventivo di O.T.I.E.M. di [REDACTED] s.n.c. in liquidazione contro [REDACTED]

-Art.1679 del 04.07.2013-Atto Giudiziario-ipoteca giudiziale a favore [REDACTED] contro O.T.I.E.M. di [REDACTED]

\*\*\*

**8.0) METODO DI STIMA**

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole il più probabile valore di presumibile realizzo, si ritiene opportuno di servirsi del metodo c.d. per comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato



finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la destinazione/uso e la consistenza superficiaria dei beni.

Il sottoscritto, dopo aver determinato il valore commerciale dell' immobile, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, provvederà ad una riduzione in percentuale del 15% in arrotondamento.

\*\*\*

### **9.0) STIMA DELL'IMMOBILE**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene (vedasi descrizione precedente), della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della necessità di dover effettuare una regolarizzazione urbanistica, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione del Rapporto del Mercato Immobiliare a Ravenna e provincia F.I.M.A.A., O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel settore), della forte contrazione del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di presumibile realizzo del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (vedasi descrizione):

**Intera proprietà** di n° 1 unità immobiliare a destinazione *Deposito*, ubicata in Massa Lombarda, Viale della Repubblica n.32, piano primo e secondo.

**Il bene immobile è di fatto accessibile esclusivamente dall'unità immobiliare a destinazione abitativa sita in Massa Lombarda, Via XX Settembre n° 19, di proprietà quota parte, della ditta di cui sopra e**



conseguentemente se ne suggerisce la vendita in un unico lotto unitamente alla u.i. identificata con il sub.5 part.729 fg.32.

Il cespite si sviluppa al piano primo con due locali di deposito e grande terrazzo in parte coperto e, al piano secondo, con un locale sottotetto e terrazzo scoperto.

I due piani risultano collegati tramite scala a chiocciola in metallo ubicata sul terrazzo scoperto al piano primo.

Tipologia costruttiva, grado di finitura e manutenzione risultano modesti.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata di circa *mq. 197* per la porzione a terrazzi e di *mq. 73* per i locali di deposito, oltre alle parti comuni per legge e per destinazione=

Valore intero bene €. 85.000,00

Il sottoscritto C.T., come scritto in precedenza, tenuto conto che trattasi di bene di pertinenza di Procedura Fallimentare, della forte contrazione del mercato immobiliare in atto, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, veloce la vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, provvederà ad una riduzione, dovuta anche all'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, come segue :

€.85.000,00x-(15% in arrotondamento)=**€.70.000,00 (=Valore di**

**presumibile realizzo)**

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Lugo 24.11.2021

II CONSULENTE TECNICO



Per.agr.Gianluigi Vecchi



**Allegati:**

- 1) Rilievi Fotografici
- 2) Visura catastale+estratto di mappa
- 3) Planimetria+elaborato planimetrico
- 4) Visura Conservatoria dei Registri Immobiliari