

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

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.6
- o 5.0) PROVENIENZA pag.7
- o 6.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI pag.8
- o 7.0) METODO DI STIMA pag.9
- o 8.0) STIMA DEGLI IMMOBILI pag.10

1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

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

a:

████████████████████ nato a Massa Lombarda

il 13/03/1966 – Prop. 23/54;

████████████████████ nato a Massa Lombarda

il 13/03/1966 – Prop. 4/54 in regime di separazione dei beni;

- ████████████████████████) nata a Massa Lombarda

il 26/10/1957 – Prop. 23/54.

- ████████████████████████) nata a Massa Lombarda

il 26/10/1957 – Prop. 4/54 in regime di separazione dei beni.

Fg. 32 - particella 729- sub.5, Cat. A/2, Classe 2, Vani 11, rendita catastale

€ 1.221,42 - Via XX Settembre n.19, piano T-1-2

Il bene immobile risulta edificato su particella censita a Catasto Terreni del



Comune di Massa Lombarda Fg. 32-particella 729 – Ente Urbano di
consistenza pari a mq 130

2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera proprietà di n° 1 unità immobiliare a destinazione *Abitativa*, ubicata
in Massa Lombarda, Via XX Settembre n.19.

Il bene, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, è situato in zona centrale
dell'agglomerato urbano di Massa Lombarda, recante tipologia costruttiva
attestabile agli anni '60, con accesso diretto dalla via XX Settembre.

Sebbene l'abitazione risulti di notevole superficie, gli standard interni di
finitura appaiono datati e obsoleti, circostanza ancor più accentuata dalla
mancanza di recenti opere anche solo di manutenzione ordinaria.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare al lordo delle murature,
puramente a titolo indicativo, è risultata di circa *mq. 269* piano terra, primo
e secondo, oltre *mq. 5* di superficie a balconi, oltre ai beni comuni per legge
e per destinazione e BCNC.

3.0) DESCRIZIONE DEL BENE

Intera proprietà di n° 1 unità immobiliare a destinazione *Abitativa*, ubicata
in Massa Lombarda, Via XX Settembre n.19 recante accesso pedonale
esclusivo dalla stessa via.

Fabbricato recante tipologia anni '60, ubicato in zona centrale, non
interessato di recente da interventi edilizi di ristrutturazione.

Da sopralluogo emerge uno stato di consistenza che di seguito si va a
descrivere.



Abitazione composta al piano terra da *Ingresso e scala PT-PI*, al piano primo da *Soggiorno, Cucina, Pranzo, Studio, n° 1 Bagno con antibagno e balcone*, al piano secondo raggiungibile dal medesimo connettivo n° 5 *Camera, n° 1 Disimpegno, n° 1 Bagno con antibagno e balcone*.

L'ingresso ubicato al piano terra dell'immobile, risulta in fregio alla pubblica via e accessibile tramite portoncino a due ante in legno con specchiature in vetro armato.

La pavimentazione dell'atrio è in piastrelle di graniglia e la scala di collegamento tra piano terra, primo e secondo è del tipo in muratura, rivestita in marmo color chiaro; il corrimano è al piano terra in tubolare metallico verniciato color nero e agli altri piani in legno trattato a coppale.

La "zona giorno", ubicata al piano primo, presenta pavimentazione prevalente in parquet di legno a listelli, visibilmente usurato nelle zone di passaggio. Cucina e bagno recano pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica di diversa tonalità cromatica, databili agli anni '60.

Setti portanti e muri divisorii presentano una finitura in intonaco tinteggiato color chiaro.

Gli infissi interni alle finestre sono in legno verniciato color chiaro e dotati di vetro semplice; esternamente sono presenti avvolgibili in plastica - tapparelle (in cattivo stato di manutenzione e conservazione)- su via XX Settembre di colore grigio.

Le porte interne sono in legno tamburato con impiallacciatura color mogano e sopra luce in vetro zigrinato.

Il servizio igienico presenta sanitari, rubinetterie e finiture datate.

Il balcone, accessibile dal Soggiorno e prospiciente la via XX Settembre, è di



modeste dimensioni, recante pavimentazione in graniglia e parapetto in parte in muratura, sormontato da elementi metallici di protezione. Le condizioni di manutenzione sono modeste.

Dal locale cucina si accede tramite porta a vetri a grande terrazzo, non facente parte dell'unità immobiliare trattata ma a unità censita come "deposito" (=sub.4), recante intestazione [REDACTED] (=Comproprietari).

Nella "zona notte", ubicata al piano secondo dell'unità abitativa, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera color chiaro; la pavimentazione è in parte in legno in parte in graniglia, entrambi in modesto stato conservativo.

Gli infissi interni alle finestre sono in legno verniciato color chiaro e dotati di solo vetro semplice; esternamente sono presenti avvolgibili in plastica in parte di colore grigio, in parte azzurro, il tutto in modesto stato conservativo.

Le porte interne sono in legno tamburato di modesta fattura.

Il servizio igienico presenta sanitari, rubinetterie e finiture datate; la porta di accesso è costituita da infisso in legno con specchiatura in vetro del tipo zigrinato.

Il balcone, accessibile dalla camera e prospiciente la via XX Settembre, è sostanzialmente identico a quello del piano primo sia per dimensioni che stato di manutenzione.

I locali *camera e bagno*, prospicienti il retro del fabbricato, presentano affaccio su terrazzo, comunicante con quello sottostante presente al piano primo, non facente parte dell'unità immobiliare trattata ma a unità immobiliare censita come "deposito" intestata alla stessa ditta.



L'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare è autonomo, dotato di caldaia murale e termoconvettori verniciati color chiaro.

Gli impianti, apparentemente obsoleti, sono da verificarsi in ordine al funzionamento e 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 Edificazione fabbricato in data antecedente al 1 Settembre 1967;
 - o Licenza Edilizia n° 113/64 del 15/01/1965, relativa a *Ampliamento di fabbricato urbano in comune di Massa lombarda, Via XX Settembre*, rilasciata a [REDACTED] per conto della moglie [REDACTED]
 - o Autorizzazione di Abitabilità n° 8/1965 del 15/03/1965 rilasciata a [REDACTED] per conto della moglie [REDACTED]
 - o Concessione in Sanatoria n° 2/91 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. 2317 del 18/05/1987. Successivamente integrata anche nei grafici mediante protocollo 10943 del 7.3.2016 (note integrazione relativa alla solo unità abitativa di cui fg.42 part.729 sub.5)
- Analizzato quanto rappresentato nei nulla osta rilasciati (= reperiti presso l'archivio amministrativo dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa Lombarda (con l'unica eccezione per l'elaborato integrato in data 7.3.2016 alla pratica di condono edilizio n.2/91, fornito dal tecnico progettista



geom.D.Frontali) dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, non si rilevano sostanziali difformità per l'unità abitativa (fatto salvo quanto previsto dall'art.19 bis L.R. 23/2004).

Le planimetrie catastali oggetto di recente aggiornamento rappresentano correttamente lo stato dei luoghi fatto salvo l'indicazione della porta verso altra unità immobiliare nell'ingresso p.t. attualmente tamponata.

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 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.

5.0 PROVENIENZA (vedasi allegato)

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 1/2 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 $\frac{1}{2}$ e relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 11/54) contro [REDACTED] (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 11/27)

-Art.10739 del 10.10.2016-atto notarile pubblico del 29.09.2016 nr.Rep.61727/25802-Atto tra vivi-Permuta a favore [REDACTED]

[REDACTED]

-Art.10738 del 10.10.2016-Atto notarile pubblico del 29.09.2016 Nr.Rep.61727/25802-Atto per causa di morte-Accettazione tacita di eredità a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

-Art.7647 del 15.07.2013-Atto amministrativo-atto per causa di morte-certificato di denuncia di successione a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

-Art.1839/4695 del 4.12.1953-(no nota meccanizzata)-Compravendita atto notaio Rosi Bernardini di Conselice 5.11.1953 Registrato a Lugo 11.11.1953 n.385 vol.113- [REDACTED] acquista da [REDACTED] fu [REDACTED]

porzione di immobile a Massa Lombarda e cioè corte, orto e casa di civile abitazione di piani 2 e vani 3 viale Amendola già via Cesare Battisti 16/A non abitabile. Patti: l'acquirente nel costruire la nuova casa avrà diritto di aprire nella corte tre finestre al piano terra che dovranno essere munite di inferriate, più una finestra al piano 1 e 1 finestra al piano 2, avrà inoltre il diritto di impiantare una presa idrica nel pozzo già esistente che rimarrà di



proprietà venditrice; la manutenzione di detto pozzo sarà a carico per metà a ciascuno delle parti contraenti.

6.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI (vedasi allegato)

-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] e dei soci [REDACTED] e [REDACTED] contro [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] e dei soci [REDACTED] e [REDACTED] contro [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] 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] in liquidazione contro [REDACTED]

7.0) METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole il più probabile valore di mercato, 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 quelli 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.

8.0) 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, 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 trovano (vedasi descrizione):

Intera proprietà di n° 1 unità immobiliare a destinazione *Abitativa*, ubicata in Massa Lombarda, Via XX Settembre n.19.

Il bene, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, è situato in zona centrale dell'agglomerato urbano di Massa Lombarda, recante tipologia costruttiva attestabile agli anni '60, con accesso diretto dalla via XX Settembre.



Sebbene l'abitazione risulti di notevole superficie, gli standard interni di finitura appaiono datati e obsoleti, circostanza ancor più accentuata dalla mancanza di recenti opere anche solo di manutenzione ordinaria.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata di circa mq. 269 piano terra, primo e secondo, oltre mq. 5 di superficie a balconi, oltre ai beni comuni per legge e per destinazione e BCNC=

Valore intero bene €. 200.000,00

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 :

€.200.000,00x-(15% in arrotondamento)=**€.170.000,00 (=Valore di presumibile realizzo)**

Il sottoscritto ritiene, vista la natura e consistenza dell'immobile oggetto di relazione, che sia razionale la vendita in un unico lotto unitamente alla u.i. identificata con il sub.4 fg.32 particella 1049.

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Lugo 24.11.2021

II CONSULENTE TECNICO

Per.agr. Gianluigi Mecchi



Allegati:

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

