

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI RAVENNA



REVISIONE DI STIMA IMMOBILIARE



Fallimento “Le Querce Srl”
R.G. n. 45/2013

LOTTO 1
Bene in Comune di Russi
località San Pancrazio



G.D. Dott. Paolo GILOTTA
Curatore Dott. Daniele DIAMANTI
C.T.U. Arch. Tito PALMIERI

Ravenna, 19.02.2025

tito palmieri architetto

progettazione e servizi tecnici
consulente del tribunale di Ravenna

c.f. PLM TTI 55R05 H199T / p.iva 00722350394

Via amalasunta 55/ 48123 ravenna tel. e fax. 0544-33.499

e-mail: studio@titopalmieri.it

PREMESSA

Con provvedimento in data 04.02.2025 il Sig. Giudice Delegato alla procedura in oggetto, Dott. Paolo Gilotta, vista l'istanza del Curatore Dott. Daniele Diamanti, ri-confermava quale Consulente Tecnico, il sottoscritto Arch. Tito Palmieri, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n. 89 ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale dal 07.03.1985 al n. 18, con studio in Via Amalasunta n. 55 a Ravenna, affidandogli il solo incarico di
“ ... procedere una revisione della sola stima a suo tempo effettuata” *relativamente al bene compendio del Fallimento Le Querce Srl, ubicato in Comune di Russi (RA), località San Pancrazio, Via Senio n. 19, già individuato, descritto e stimato come LOTTO 1 nella precedente perizia del giugno 2014.*

Il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli e, dopo aver eseguito gli aggiornamenti delle sole visure catastali (e verifica degli attuali confinanti) presso l'Agenzia del Territorio, aver verificato lo stato dei luoghi eseguendo un nuovo sopralluogo dell'immobile in data 06.02.2025 alla presenza del Curatore Dott. Diamanti, assunte nuove informazioni sul valore di beni simili, nella medesima zona territoriale,

redige la seguente revisione di stima, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- REVISIONE DEL VALORE DI STIMA
- ALLEGATI



Dalla precedente perizia depositata nel giugno 2014, alla quale si rimanda integralmente per quanto qui non riportato, si desume:

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Villetta a schiera, sviluppata al piano terra e primo (soppalco), sita in Comune di Russi (RA), località San Pancrazio, Via Senio n. 19, con annessa area cortiliva e con la proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali.

La consistenza commerciale complessiva del bene risulta essere di **mq 62 circa**.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(aggiornata al 17.02.2025)

Catastalmente il bene, risulta così identificato:

- **C.F. del Comune di Russi, Prov. RA, Fog. 29, Mapp. 356:**

sub. 3, Via Senio, p. T-1, cat. A/2, Cl. 2, consit. 3 vani, sup. catastale totale 70 mq, rendita € 333,11;

Il suddetto bene risulta intestato a:

- Soc. Le Querce S.r.l., con sede a Ravenna, C.F.: 01423160397,

Proprietà per 1/1.

L'unità immobiliare in oggetto confina con: ragioni Casalboni Cristian-Diaz Galvez Ali Milagros., ragioni Level 11 S.r.l., muri

perimetrali esterni, salvi altri.

Al C.T. l'area sulla quale insiste il fabbricato, di cui il bene in oggetto fa parte, assieme ad altre u.i., è distinta nel Comune di Russi, Prov. RA, Fg. 29, Mapp. 356, ente urbano di mq 360.



REVISIONE DEL VALORE DI STIMA

In considerazione di quanto riportato nella perizia 2014 relativamente al Valore di Mercato ed al Valore base d'asta, che così erano determinati:

*“Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello **“sintetico – comparativo”**, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, in base alla propria esperienza professionale ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto 2013 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia”.*

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- *ubicazione,*
- *superficie e volume dei manufatti,*
- *ubicazione e consistenza dell'area,*
- *destinazione d'uso,*

- appetibilità,
- alienazione di immobili similari,

visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale dei beni in oggetto**, considerati liberi, sarebbe il seguente: Sup. comm. mq 62 x € 1.350,00 = € 83.700,00

Considerato però che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per un bene che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, considerato che attualmente l'immobile non è "libero" ma "occupato senza titolo", si ritiene, al fine di renderlo maggiormente appetibile e di favorirne una rapida alienazione, di suggerire tale valore in: **€ 65.000,00 (sessantacinquemila/00).**"

in ottemperanza al nuovo incarico conferito, il sottoscritto, considerato che:

- ✚ è trascorso oltre un decennio dalla precedente valutazione immobiliare, con le normali conseguenze di un'aumentata vetustà del bene allora stimato;
- ✚ l'immobile, all'epoca e per lungo tempo ancora occupato senza titolo, è stato ora liberato, ma risente, oltre alla citata vetustà, della cattiva gestione e manutenzione subita così come dimostrano le foto scattate in sede sopralluogo ed allegate alla presente relazione;

- ✚ l'immobile in oggetto risulta inoltre essere ubicato in una delle zone più colpite dagli straordinari eventi alluvionali del maggio 2013 e mostra ancora segni evidenti di umidità interna, al di sotto delle prese di corrente. A tal proposito si allegano le mappe reperite con le zone maggiormente colpite nell'area di Russi-San Pancrazio;
- ✚ in particolare si sono riscontrati ammaloramenti ed incuria principalmente nei confronti di: pareti ed intonaci interni ed esterni; infissi esterni; scala interna di accesso al soppalco; elementi in legno a vista con segni della patita umidità; quanto agli impianti, non si sono potuti verificare in sede di sopralluogo.

Alla luce di quanto sopra considerato si ritiene corretto ridefinire il valore di base d'asta, a suo tempo determinato in € 65.000,00, operando a questo una riduzione forfettaria del 20%.

Si otterrà quindi il **valore di base d'asta aggiornato** in
 $€ 65.000,00 \times 0,80 = \mathbf{€ 52.000,00}$ (cinquantaduemila/00).



Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico affidatogli nel miglior modo possibile.

Ravenna, 19.02.2025

arch. Tito Palmieri



ALLEGATI

1. Visura catastale aggiornata 17.02.2025
2. Elenco subalterni
3. Elaborato planimetrico
4. Cartografia zone alluvionate maggio 2023
5. Documentazione fotografica stato attuale immobile