TRIBUNALE DI RAVENNA

Sezione Liquidazioni Giudiziali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 53/ 2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Elisa Romagnoli

Curatore: Dott.ssa Elisabetta Murgano De Carli

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

DI IMMOBILE SITO IN RUSSI, RAVENNA, VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 66-68

TECNICO INCARICATO:

Arch. Debora Giust

Tel. 339 2676626

Mail: deboragiust@libero.it – PEC: debora.giust@archiworldpec.it

Ravenna, Maggio 2026

TRIBUNALE DI RAVENNA

Sezione Liquidazioni Giudiziali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 53/ 2025

_____

PREMESSA

Il Curatore dott.ssa Dott.ssa Elisabetta Murgano De Carli, previa autorizzazione del Giudice Delegato dott.ssa Elisa Romagnoli, nel mese di dicembre 2025 nominava la scrivente Arch. Debora Giust, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna ed all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, quale "Consulente Tecnico ex art. 87 R.D. 16 Marzo 1942 n. 267" per la stima dei beni immobili di proprietà della _____ da acquisire all'attivo della procedura.

La scrivente, dunque, dopo aver effettuato in data 09/01/2026, i dovuti accertamenti e misurazioni in loco, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Russi, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro, espone quanto segue, precisando che oggetto dell'incarico conferito alla sottoscritta è la stima dei beni catastalmente identificati come segue.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima risultano così identificati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Ravenna,

al Catasto Fabbricati del Comune di Russi al:

-Foglio 21 Particella 68 Subalterno 5, VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 66-68 Piano T, cat. C02, cl. 01, Consistenza: 188 m2, R. Euro: 534,02

al Catasto Terreni del Comune di Faenza al:

- Foglio 21 Particella 68, ENTE URBANO, 12.132 m2

Il bene è intestato a:

-_____. C.F. _____, proprietà per 1/1

Debora Giust Architetto – Ravenna - deboragiust@libero.it

CONFINI

L'unità confina con il sub 38 (B.C.N.C. *PORTICO)*, con il sub 39 (B.C.N.C. *CENTRALE TERMICA),* con il sub 41 (B.C.N.C. *CORTE, PARCHEGGI ED AREE VERDI),* con il sub 4 (ditta _____) e con il sub 47 (ditta _____, _____), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene è pervenuto alla _____ per *Decreto di Trasferimento* trascritto presso i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna in data 11/10/1988 Registro generale n. 12717 Registro particolare n. 8605.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, rientrano tra le parti comuni afferenti all'unità in oggetto, i seguenti B.C.N.C. distinti al Catasto Fabbricato del Comune di Russi, Foglio 21, Particella 68:

- sub.1, VIA GIUSEPPE UNGARETTI Piano T, BENE COMUNE NON CENSIBILE (AREA DI SEDIME) COMUNE AI TUTTI I SUBALTERNI

- sub.38, VIA GIUSEPPE UNGARETTI Piano T, BENE COMUNE NON CENSIBILE (PORTICO) COMUNE AI TUTTI I SUBALTERNI

- sub.39, VIA GIUSEPPE UNGARETTI Piano T, BENE COMUNE NON CENSIBILE (CENTRALE TERMICA) COMUNE AI TUTTI I SUBALTERNI

- sub.41, VIA GIUSEPPE UNGARETTI Piano T, BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, PARCHEGGI ED AREE VERDI) COMUNE AI TUTTI I SUBALTERNI

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Russi al *Foglio 21 Particella 68 Subalterno 5, VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 66-68 Piano T, cat. C02, cl. 01, Consistenza: 188 m2, R. Euro: 534,02* intestato a alla _____ C.F. _____, proprietà per 1/1, è costituito da un magazzino, situato al piano terra di un complesso a prevalente destinazione commerciale e di servizio denominato centro commerciale "I Portici" con in totale 43 unità immobiliari, insistente su una corte pertinenziale comune, sito nel Comune di Russi (RA), in Via Giuseppe Ungaretti n. 66-68, a pochi passi dal centro urbano di Russi, nei pressi della SS253, che collega Ravenna, in una zona dotata di servizi, facilmente accessibile e con buona quantità di parcheggi. Il bene confina con altre unità immobiliari ed ha accesso dalla sia dal portico e corte comuni che dalla viabilità sul retro. Una porzione è adibita ad ufficio e nel locale a magazzino è presente un bagno con antibagno.

Debora Giust Architetto – Ravenna - deboragiust@libero.it

Il magazzino ha una superficie calpestabile di circa 143,00 mq ed un'altezza di 3,67 mt; ad oggi è diviso in due porzioni da un divisorio in pannelli di compensato di legno precariamente sostenuto da alcuni puntelli per impalcature e facilmente removibile. L'ingresso al magazzino può avvenire sia dal portico e cortile centrale comuni sia da un portone dalla viabilità sul retro. L'ufficio di forma rettangolare con accesso dal portico e cortile centrale comuni ha una superficie calpestabile di circa 47,00 mq ed ha un'altezza di 2,66 mt.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del fabbricato possono riportarsi come segue.

Struttura fabbricato:

- strutture in cemento armato;
- solai in latero cemento ovvero in lastre in calcestruzzo prefabbricato;
- copertura piana.

Finiture esterne:

- al piano terra paramento murario ed al piano superiore cemento faccia a vista;
- vetrine in alluminio colore antracite, analogamente a tutti gli infissi esterni, portoni scorrevoli sul retro in lamiera.

Finiture interne unità immobiliare:

- pavimentazione del magazzino in cemento industriale e dell'ufficio in piastrelle di ceramica chiare;
- pareti intonacate;
- soffitto in cemento a vista e controsoffittato in lastre di cartongesso nell'ufficio;
- bagno rivestito in piastrelle di ceramica di caratteristiche economiche e dotato di sanitari e rubinetterie di caratteristiche economiche;
- nel magazzino impianto elettrico con canalizzazioni esterne; adiacente all'antibagno è installata una caldaia, a parere della scrivente, per l'acqua calda sanitaria. Sarà onere del futuro acquirente verificare l'effettiva conformità degli impianti alle vigenti normative (non sono state reperite le dichiarazione di conformità).

Considerazioni generali: l'unità si trova in uno stato manutentivo discreto, idoneo comunque all'ultilizzo cui è destinato.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore del Comune di Russi inserisce l'immobile nella zona D2.2 - *Zone terziarie esistenti e/o di completamento - Direzionale, commerciale, attività espositive e artigianato di servizio* - Art. VII.5

Certificato di destinazione urbanistica

Per la tipologia di immobile in questione, ai sensi della L. 47/85, il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Esaminati gli atti depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Russi è emerso che il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

1. Pg 875 del 16/02/80 (Centro commerciale)
2. Pg 4107 del 14/08/80 (Costruzione centro commerciale 2° stralcio)
3. Pg 5244 del 20/10/82 (Variante in corso d'opera al piano terra del centro commerciale)
4. Pg 9552 del 20/12/86 (Progetto di variante riduttiva alla concessione pos. 216/80 e variante alla concessione pos. 242/B/82)
5. Pg 9553 del 20/12/86 (Variante riduttiva alla concessione pos. 34/80 e 242/82)
6. Pg 6961 del 16/10/87 (Variante planimetrica a progetto per la costruzione di un centro commerciale)
7. Pg 6340 del 10/10/1988 (Cambio destinazione d'uso)
8. Pg 8868 del 24/10/1996 (Opere interne)

Precisato che la presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente all'unità immobiliare identificata con i suoi dati catastali e che non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate (per quanto il futuro acquirente dovrà compartecipare pro-quota alle eventuali istanze di regolarizzazione delle parti comuni che dovessero venire richieste in futuro nell'interesse dei condomini), sulla base del sopralluogo svolto e della documentazione disponibile, non si sono riscontrate difformità. Con la pratica depositata presso gli Uffici Comunali avente Pg 8868 del 24/10/1996, è stata individuata nella planimetria con un tratteggio un'area a deposito-esposizione. Allo stato attuale il deposito è suddiviso infatti in due ambienti da un divisorio in pannelli di compensato di legno, precariamente sostenuto da alcuni puntelli per impalcature e facilmente removibile.
L'ultima planimetria catastale depositata è quella del gennaio 1989 in cui l'ambiente invece è unico.
Ai fini della presente relazione peritale, quindi, si ritiene opportuno considerare i costi per la regolarizzazione edilizia e/o catastale, stimati forfettariamente in € 1.000,00, in quanto appunto a parere della sottoscritta la rimozione, o l'eventuale sostituzione, del divisorio si rende necessaria.
Si ricorda che l'immobile sarà comunque oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti.
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. 06.06.2001 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

DATI CATASTALI, PLANIMETRIA ED EVENTUALE ACCATASTAMENTO

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, in atti dal 01/01/1989 è stata reperita presso l'Agenzia dell'Entrate in data 20/03/2026 e allegata alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità catastale dell'unità allo stato di fatto, come indicato nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità", non si segnalano differenza sostanziali se non per la presenza del divisorio sopra descritto.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI E QUOTE OGGETTO DELLA PROCEDURA CONCORSUALE

Non esistono comproprietari e non sussiste il pignoramento di singole quote.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla luce delle considerazioni svolte, si è proceduto a verificare di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile.

Fermo restando ogni controllo a cura del rogante, dalle ispezioni svolte nel mese di marzo e maggio 2026 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al ventennio, il bene risulta libero da formalità. La curatrice non ha per il momento provveduto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli".

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

In merito ad oneri di natura condominiale, come comunicato dall'amministratore del Condominio, Geom. _____ _____dello _____ s.n.c. in data 02/04/2026 non vi sono in essere delibere approvate per lavori straordinari.

L'importo annuo medio delle spese ordinarie ammonta approssimativamente attorno ai 2.000 – 2.100 €.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo svolto in data 09/01/2026 l'immobile risultava libero.

Sulla base delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro, alla data del 09/04/2026 non sussistono in essere contratti di locazione relativi all'immobile.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata computata in base alle planimetrie catastali e a quanto rilevato in sito.

La superficie commerciale destinata a magazzino risulta pari ai mq 150,00, (calpestabile 143,00 mq) mentre quella destinata ad amministrativo risulta pari ai mq 49,00 (calpestabile 47,00 mq), corrispondenti ad una superficie commerciale totale di circa 198,00 mq.

STIMA DEL BENE

Il fabbricato, secondo quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2025 per il Comune di Russi, si trova in fascia CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO codice di zona B1, che riporta i seguenti i prezzi:

- Capannoni tipici in stato conservativo normale (min/max): €/mq 345,00 / 510,00
- Uffici in stato conservativo normale (min/max): €/mq 1.000,00 / 1.450,00

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali della zona, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene pari a:

la sottoscritta, considerato in particolare la collocazione dell'unità immobiliare in un complesso commerciale, la possibilità del cambio d'uso a negozio (rispettando ovviamente le prescrizioni del regolamento edilizio e d'igiene relativamente alla specifica attività che potrebbe insediarsi) e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità, nel miglior interesse della procedura, ritiene opportuno valorizzare la possibilità di trasformazione del bene e quindi di poter indicarne il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova n 1.000 €/mq; valore che tiene conto appunto della possibilità di trasformazione del bene, oltre ai relativi oneri necessari (costo ristrutturazione, oneri comunali e spese tecniche).

- prezzo unitario di mercato ad oggi €/mq 1.000,00

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto si applicano le detrazioni di seguito descritte, ispirandosi anche alla miglior prassi, oltre che al disposto dell'art. 568 c.p.c..

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale, stante quanto descritto, si è valutato opportuno e sufficiente indicare forfettariamente un deprezzamento pari a 1.000,00 euro.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, si ritiene di non operare ulteriori specifiche detrazioni

Debora Giust Architetto – Ravenna - deboragiust@libero.it

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, stante lo specifico caso particolare, non si ritengono pertinenti eventuali detrazioni per spese insolute che, fermi restando gli obblighi di legge da parte del futuro acquirente, anche ove esistenti, dovrebbero essere in linea di principio considerate a carico della procedura fallimentare.

Relativamente, infine, all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

	MQ	**€/ MQ**	**€**
valore ad oggi MAGAZZINO	198,00	1.000,00	198.000,00
TOTALE			**198.000,00**
detrazione per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale			-1.000,00
detrazione per lo stato d'uso e di manutenzione			
detrazione per lo stato di possesso			
detrazione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo			
detrazione per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente			
VALORE AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI			**196.000,00**
detrazione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	0,15		-29.400,00
VALORE AD OGGI			**166.600,00**
arrotondato ad euro			**167.000,00**

CONCLUSIONI

Il valore del compendio viene quindi determinato in **167.000,00 €**

MAGAZZINO CON PARTE AD UFFICIO	**Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Russi (RA), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Russi al foglio 21 Particella 68 Subalterno 5, VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 66-68 Piano T, cat. C02, cl. 01, Consistenza: 188 m2, R. Euro: 534,02**	**167.000,00€**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 19 maggio 2026

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Debora Giust

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione planimetrica
3. Documentazione fotografica
4. Atto di provenienza
5. Ispezioni ipotecarie
6. Stralcio degli strumenti urbanistici PRG 2003
7. Documentazione amministrativa
8. Valori di riferimento
9. Richiesta all'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
10. Documentazione ricevuta dall’amministrazione condominiale

Debora Giust Architetto – Ravenna - deboragiust@libero.it

Sommario

PREMESSA 2
IDENTIFICAZIONE CATASTALE....2
CONFINI 3
PROVENIENZA DEL BENE....3
ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ....3
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI 3
DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .4
REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ 5
DATI CATASTALI, PLANIMETRIA ED EVENTUALE ACCATASTAMENTO 6
NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI E QUOTE OGGETTO DELLA PROCEDURA CONCORSUALE 6
ATTI PREGIUDIZIEVOLI....6
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) 6
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE....6
CONSISTENZA COMMERCIALE 7
STIMA DEL BENE....7
DEPREZZAMENTI....7
CONTEGGI DI STIMA....8
CONCLUSIONI 9
ALLEGATI 10