

**REPUBBLICA ITALIANA**

**PROVINCIA di RAVENNA**

**COMUNE di RUSSI**

\* \* \* \* \*

**PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE, SITI IN COMUNE DI  
RUSSI (RA), LOCALITA' SAN PANCRAZIO, VIA F.LLI GARAVINI n. 66.**

L'anno duemilaventicinque il giorno 2 del mese di luglio (02/07/2025) il sottoscritto ingegnere Andrea Tomidei, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], è stato incaricato dalla

Curatrice fallimentare Dott.ssa [REDACTED] di verificare il giusto valore dell'immobile.

Per l'espletamento di tale incarico il sottoscritto si recava sul luogo in data 08/10/2025 e, con la scorta delle planimetrie catastali, dopo attento esame, è ora in grado di riferire quanto segue.

Il complesso abitativo nel quale insistono i beni oggetto di perizia è costituito da quattro fabbricati in linea collegati mediante camminamenti scoperti comuni. Ciascun fabbricato si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo ed è costituito da cinque appartamenti al piano terra, da quattro appartamenti al piano primo, da nove cantine in corpi staccati sul retro e nove posti auto esterni ubicati anch'essi sul retro del fabbricato di riferimento.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento posto al piano primo, in una cantina al piano terra in corpo staccato ed in un posto auto esterno, oltre alle parti comuni dell'edificio. Tali beni sono ubicati nel fabbricato posto ad ovest prospiciente la

via pubblica.

I fabbricati abitativi hanno una struttura con telaio di pilastri e travi in calcestruzzo armato, le pareti di tamponamento sono in blocchi di laterizio, i solai sono in laterocemento, compreso quelli di copertura, i cornicioni sono in c.c.a. a vista, i parapetti dei balconi sono in metallo zincato e verniciato color bianco, i manti di copertura sono con tegole in cotto, le gronde e i pluviali sono in rame, le facciate esterne sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato color chiaro.

L'accesso al complesso abitativo avviene dal civico 66 di Via F.lli Garavini. La recinzione fronte strada è costituita da muretto in c.c.a. con sovrastante rete metallica plastificata ed è dotata di un ingresso pedonale privo di cancellino che conduce al camminamento scoperto di distribuzione, nonché di un cancello carraio in ferro zincato e verniciato. Le recinzioni laterali e sul retro sono costituite da muretto in c.c.a. con sovrastante rete metallica plastificata. La pavimentazione dei camminamenti è in autobloccanti in cemento.

**L'appartamento** oggetto di stima è raggiungibile tramite ingresso comune ad altri tre alloggi e tramite scale e pianerottolo comune ad un ulteriore appartamento. L'appartamento al piano primo, si compone di un vano ad uso soggiorno-cucina, di un vano ad uso disimpegno, di un vano ad uso bagno, di un vano ad uso camera da letto singola e di un vano ad uso camera da letto matrimoniale. Al piano terra, sul retro, insistono un vano ad uso cantina in corpo staccato ed un posto auto esterno.

L'altezza interna dei vani che insistono al piano primo varia per la presenza della copertura inclinata a vista; l'altezza massima del vano ad uso soggiorno-cucina risulta pari a circa m. 3,45, mentre l'altezza minima risulta pari a circa m. 2,70, l'altezza massima del vano ad uso disimpegno risulta pari a circa m. 3,65, mentre l'altezza minima risulta pari a circa m. 3,50, l'altezza massima del vano ad uso bagno risulta

pari a circa m. 3,65, mentre l'altezza minima risulta pari a circa m. 3,50, l'altezza massima del vano ad uso camera da letto singola risulta pari a circa m. 3,50, mentre l'altezza minima risulta pari a circa m. 2,75, l'altezza massima del vano ad uso camera da letto matrimoniale risulta pari a circa m. 3,65, mentre l'altezza minima risulta pari a circa m. 2,75.

L'altezza massima del vano ad uso cantina risulta pari a circa m. 3,35, mentre l'altezza minima risulta pari a circa m. 2,85.

Il portoncino d'ingresso all'appartamento è di tipo blindato con spioncino. La pavimentazione dei vani ad uso soggiorno-cucina, disimpegno e delle camere da letto è in gres porcellanato con mattonelle color chiaro di dimensioni cm 50x50 montate in squadra, il rivestimento della cucina è in ceramica con mattonelle di dimensioni cm 15x15 per un'altezza pari a circa cm 200, il battiscopa è in gres porcellanato di altezza cm 9, il pavimento del vano ad uso bagno è in ceramica con mattonelle di dimensioni cm 15x15, così come il rivestimento per un'altezza pari a circa cm 220,

Le pareti ed i soffitti interni dei vani sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato color bianco.

Le porte interne sono del tipo a scrigno, in legno tamburato tipo "abete" o similare tinteggiate color chiaro; le finestre e le porte-finestre dell'appartamento sono in legno con vetro camera, le tapparelle sono in legno. Gli infissi sia interni che esterni presentano evidente deterioramento.

L'impianto elettrico dell'appartamento è sottotraccia con salvavita posizionato all'ingresso dell'appartamento. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia tipo BAXI, installata nel 2005 e posizionata nella cucina; i radiatori sono in acciaio verniciato, i sanitari sono bianchi del tipo sospeso.

Al piano primo, la superficie calpestabile del vano ad uso soggiorno-cucina risulta pari

a circa mq. 23,00; la superficie del vano ad uso disimpegno risulta pari a circa mq. 1,00; la superficie calpestabile dal vano ad uso bagno risulta pari a circa mq. 4,50; la superficie calpestabile del vano ad uso camera da letto singola risulta pari a circa mq. 9,00; la superficie calpestabile del vano ad uso camera da letto matrimoniale risulta pari a circa mq. 14,00.

La **cantina**, ha pavimentazione in autobloccanti di cemento e tamponamento con pannelli sandwich color grigio. L'impianto elettrico non risulta presente. La superficie calpestabile del vano ad uso cantina risulta pari a circa mq 4,00.

Il **posto auto esterno**, ha la pavimentazione in autobloccanti di cemento ed è coperto da tettoia in acciaio con copertura in lamiera. La superficie del posto auto esterno risulta pari a circa mq. 15,00.

\*\*\*

Al Catasto Fabbricati del Comune di Russi, i beni sopra descritti risultano in piena proprietà per la quota di 1/1 a:

➤

e sono identificati come segue:

- Appartamento: Foglio 36, particella 843, sub. 43, Via della Libertà n.108, Piano T-1, Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza Vani 4 – Superficie catastale totale mq. 64 – Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 64 - Rendita € 320,20;
- Posto auto esterno: Foglio 36, particella 843, sub. 69, Via della Libertà n.108, Piano T, Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza mq 15 – Superficie catastale totale mq. 15 - Rendita € 50,35;
- Oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni come per legge, (art. 1117 c.c.).
- Il terreno su cui insistono i quattro fabbricati, tra cui anche quello dove insistono gli

immobili oggetto di perizia è distinto al Catasto Terreni del Comune di Russi al Foglio 36 con la particella 843 di Mq. 4.564 (Ente urbano).

La superficie commerciale dell'appartamento comprensiva della quota delle parti comuni nel suo complesso risulta pari a mq. 70,00; la superficie commerciale del posto auto esterno nel suo complesso risulta pari a mq. 15,00. L'appartamento oggetto di stima si presenta in stato di conservazione "sufficiente", mentre il posto auto esterno si presenta in stato di conservazione "discreto".

Ciò premesso, si determina che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile per l'appartamento nel suo complesso, comprensivo delle parti comuni, situato in Comune di Russi (RA), località San Pancrazio, via F.lli Garavini n. 66, sia da ritenersi congruamente pari ad € 1.230,00 (milleduecentotrenta euro/00) al mq; per il posto auto scoperto in oggetto situato in Comune di Russi (FC), località San Pancrazio, via F.lli Garavini n. 64, sia da ritenersi congruamente pari ad € 350,00 (trecentocinquanta euro/00) al mq.

**Il valore dell'appartamento, risulta pertanto, pari a mq. 70,00 x €/mq 1.230,00 = € 86.100,00 (ottantaseimilacento/00).**

**Il valore del posto auto esterno, risulta pertanto, pari a mq. 15,00 x €/mq 350,00 = € 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta/00).**

**Il valore complessivo dei beni oggetto di perizia, risulta pertanto, pari ad € 91.000,00 (novantunmilaeuro/00) arrotondato per difetto.**

Infine, il sottoscritto, in merito alla situazione catastale, dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia e l'inesistenza di difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.

In merito alla situazione urbanistico-edilizia, gli immobili oggetto di stima ad uso

residenziale ubicati in Comune di Russi (RA), località San Pancrazio, via F.lli Garavini n. 66, sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli edilizi:

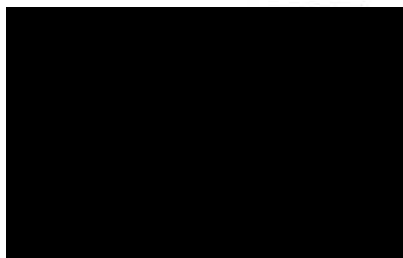
- **Permesso di Costruire** pos. n. 107/2003 prot. 1070/13014 del 07/10/2003;
- **D.I.A. in variante** pos. n. 021/2004 prot. 1646 del 05/02/2004;
- **D.I.A. in variante** pos. n. 035/2005 prot. 1925 del 19/02/2005;
- **Richiesta di Certificato di Abitabilità** prot. 6823 del 09/06/2005.

Lo stato dei luoghi degli immobili oggetto di perizia risulta conforme agli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi.

*Il tecnico incaricato (ing. Andrea Tomidei):*

*Si allega:*

- *Documentazione catastale*
- *Documentazione fotografica*
- *Atti abilitativi*



*Forlì, 03/12/2025*