

## **RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE DI STIMA**

**VILLETTA RESIDENZIALE A RUSSI (RA) IN  
VIA MATTIA MORENI N. 2/E SU LOTTO "E"  
NELL'AREA DENOMINATA "EX  
GALLIGNANI" SITA A RUSSI IN VIA  
MOLINACCIO ANGOLO VIA PASCOLI**

**COMMITTENTE  
ITER SOC. COOP.**

Via Provinciale Cotignola, n. 17  
48022 Lugo (RA)

**TECNICO  
ING. BRUNO PIEMONTESE**

via Bovini, 41 – 48123 Ravenna  
Tel. 0544/502618 – Fax 0544/467118  
Mail [info@studiopiemontese.it](mailto:info@studiopiemontese.it)



Ravenna, 30/06/2015

---

**Committente  
Iter soc. coop.**

**Villetta residenziale a Russi (RA) in via Mattia  
Moreni n. 2/E su lotto "E" nell'area denomina-  
ta "Ex Gallignani" sita a Russi in via Molinac-  
cio angolo via Pascoli**

## PREMESSA

Lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1049 e all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Ravenna, su incarico della soc. Iter soc. coop., con sede in via Provinciale Cotignola n. 17 a Lugo, esaminata tutta la documentazione fornita dalla Committente e reperita la necessaria documentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, eseguito sopralluogo in data 08/06/2015, redige e rassegna la seguente relazione di accertamento peritale di stima inerente una villetta residenziale sita a Russi in via Mattia Moreni n. 2/D su lotto di terreno "E" dell'area denominata "Ex Gallignani" sita a Russi tra le vie Molinaccio e Pascoli.

## CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Villetta cielo-terra e relativo garage sita a Russi (Ra) in via Mattia Moreni n. 2/E nell'ambito di un comparto urbanistico di recente realizzazione, in prossimità del centro storico.

L'immobile è costituito da: a piano interrato: sgombero, cantina, lavanderia, pozzo luce; a piano terra: soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, garage e corte scoperta; a piano primo: disimpegno, due camere da letto, bagno e terrazzo.

Superficie commerciale: circa mq 197,23

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Russi (RA):

- beni intestati a:
  - **LE CASE DI RUSSI SRL**, con sede a Ravenna, C.F. 02142360391 – in proprietà per 1/1;
- dei seguenti beni:
  - Sezione Urbana --, Foglio 20, Particella 2315, Sub. 13, in corso di costruzione, Superficie Catastale 146 mq, via Mattia Moreni, piano S1-T-1;
  - Sezione Urbana --, Foglio 20, Particella 2315, Sub. 27, in corso di costruzione, Superficie catastale 20 m<sup>2</sup>, via Mattia Moreni, piano T.

---

Committente  
Iter soc. coop.

2/7

Relazione di accertamento peritale di stima  
- Villetta residenziale a Russi (RA) in via Mattia Moreni n. 2/E su lotto "E" nell'area denominata "Ex Gallignani" sita a Russi in via Molinaccio angolo via Pascoli

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

Non è stata richiesta dalla Committente una specifica analisi in merito. Per una maggiore completezza ed esaustività, si rimanda in ogni caso all'esame dell'atto di provenienza e all'elaborato planimetrico catastale.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data della presente relazione, l'unità immobiliare veniva riferita come libera dalla società Committente.

### **VINCOLI**

Non è stata richiesta dalla Committente una specifica analisi in merito, per la quale occorre procedere con più specifico accertamento di carattere notarile o ipotecario, nonché edilizio-urbanistico.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Non è stata richiesta dalla Committente una specifica analisi in merito.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Non è stata richiesta dalla Committente una specifica analisi in merito.

Sono stati tuttavia forniti allo scrivente i stralci dei seguenti atti amministrativi relativi all'immobile in questione:

- D.I.A. per variante al permesso di costruire pos. n. 261/2007 per 14 villette residenziali.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

#### **Caratteristiche intrinseche ed estrinseche**

Villetta cielo-terra e relativo garage sita a Russi (Ra) in via Mattia Moreni n. 2/E, parte integrante di un complesso di n. 14 villette edificato nell'ambito di un comparto urbanistico di recente realizzazione, in prossimità del centro storico.

Recentemente realizzata, presenta buone rifiniture, ed in particolare:

- pavimenti in ceramica di vari tipi e caratteristiche in tutti i vani a piano interrato e ter-

ra e nel bagno a piano primo;

- pavimenti in legno in tutti i vani a piano primo, ad eccezione del bagno;
- rivestimenti in ceramica in cucina e nei bagni;
- scala interna rivestita in pietra;
- vani intonacati e tinteggiati, ove non rivestiti;
- pareti esterne sono intonacate e tinteggiate;
- infissi interni in legno con vetrocamera, scuri esterni;
- porte interne in legno tamburate;
- i bagni sono dotati di apparecchi idrosanitari di diverso tipo;
- impianti elettrici e termici (a pannelli radianti) di recente formazione, predisposizione impianto di climatizzazione a split interni ed unità esterna;
- lo stato di manutenzione del bene è molto buono e risulta tuttora inabitato.

All'esterno dell'unità vi è un'area cortilizia delimitata e in proprietà esclusiva.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Le superfici commerciali delle unità immobiliari ad uso abitativo e ad uso autorimessa, al lordo delle murature e così come desunta dalle planimetrie esaminate, sono le seguenti:

- abitazione a piano terra e primo: circa mq 109,20 di superficie, pari anche alla superficie ragguagliata;
- locali a piano interrati: circa mq 63,80 di superficie, pari a mq 51,04 di superficie ragguagliata;
- terrazzo: circa mq 10,80 di superficie, pari a mq 5,40 di superficie ragguagliata;
- superficie scoperta: circa mq 69,20 di superficie, pari a mq 6,92 di superficie ragguagliata;
- garage: circa mq 20,90 di superficie, pari a mq 16,72 di superficie ragguagliata;
- parti comuni: circa mq 31,80 di superficie, pari a mq 7,95 di superficie ragguagliata;

Complessivamente si ha una superficie ragguagliata pari a **197,23 mq.**

### **STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di villetta e di un'unità ad

---

Committente  
Iter soc. coop.

4/7

Relazione di accertamento peritale di stima  
- Villetta residenziale a Russi (RA) in via Mat-  
tia Moreni n. 2/E su lotto "E" nell'area denomi-  
nata "Ex Gallignani" sita a Russi in via Moli-  
naccio angolo via Pascoli

uso autorimessa site a Russi (BO).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i seguenti valori, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2014, per il Comune di Russi (RA), Fascia Centrale, Zona Centro abitato del Capoluogo, Codice zona B1, Microzona 0:

- ville e villini in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 1.150,00/1.600,00

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato conservativo ottimo e quant'altro d'interesse per la stima:

- appartamento e garage

€/mq 1.585,00.

### CONTEGGI DI STIMA

Sulla base delle superfici e dei prezzi unitari come sopra determinati, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, viene pertanto determinato come segue:

- appartamento e garage: mq 197,23 x €/mq 1.580,00 = € 311.623,40
- Risultano** € 311.623,40
- **Valore di mercato del bene oggetto di stima in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto<sup>1</sup>** € 312.000,00

### STIMA DEL BENE

In merito al più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova sito a Russi (RA), via Mattia Moreni n. 2/E, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Russi, Foglio 20, Particella 2315, Subb. 13 e 27, lo scrivente ritiene essere pari a € **312.000,00** (Euro trecentododicimila/00).

<sup>1</sup> Valore approssimato alle migliaia di Euro superiori o inferiori

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

Ravenna, 30/06/2015

In fede.

Il Consulente Tecnico

Ing. Bruno Piemontese



Committente  
Iter soc. coop.

6/7

Relazione di accertamento peritale di stima  
- Villetta residenziale a Russi (RA) in via Mat-  
tia Moreni n. 2/E su lotto "E" nell'area denomi-  
nata "Ex Gallignani" sita a Russi in via Moli-  
naccio angolo via Pascoli