

PERIZIA GIURATA

Per gli immobili già costruiti

Redatto in conformità alle disposizioni del "Codice di Valutazione Immobiliare"

Richiesto da RENZI PIETRO S.R.L. con sede in Russi Ra (C.F. e P.IVA 00526380399)
 Il sottoscritto BALDRATI GIOVANNI nato a Ravenna il 09/12/1962 con studio eletto in Grattacoppa (RA) Via Grattacoppa n°285 iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Ravenna al n.1088, col presente rapporto attesta quanto segue relativamente all'immobile posto in :

- Comune di Russi località Russi (RA) Via Garibaldi,27.

*** DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Proprietà :

- RENZI PIETRO s.r.l. con sede in Russi (C.F. e P.IVA 00526380399)

Comune di Russi Catasto Fabbricati Foglio 20 Particella 281

- Sub.2 Laboratorio categ. C/3 classe 2 consistenza mq 15,00 rendita € 46,48 Via G.Garibaldi,27 piano terra.

- Sub.3 Abitazione categ. A/4 classe 3 consistenza vani 4,5 rendita € 232,41 Via G.Garibaldi,27 piano terra - 1° - 2°.

Si allega visura catastale .

*** ZONA:**

☐ periferica ☒ centrale ☐ artigianale

*** SITUAZIONE DELL'IMMOBILE:**

esistente ante 1967

*** DOTAZIONE IMPIANTI:**

☐ riscaldamento autonomo ☐ riscaldamento centralizzato ☒ privo di riscaldamento

*** FINITURE**

Strutture in muratura , completamente da ristrutturare e inagibile.

complessivamente di tipo:

☒ civile ☐ attività artigianale

*** NOTIZIE VARIE**

L'edificio è posizionato nella zona del centro storico di Russi annessa a tutti i servizi di quartiere; La regolarità ai fini urbanistici è verificata.



* **CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE** (riferita alla data di perizia)

Valore di mercato

abitazione

p.terra	14,20	€	1.100,00	€	15.620,00
p.primo	78,35	€	1.100,00	€	86.185,00
p.secondo	23,55	€	1.100,00	€	25.905,00

laboratorio

p.terra	30,22	€	1.300,00	€	39.286,00
Portico uso pubblico	21,60	€	430,00	€	9.288,00

Valore di pronto
realizzo € 176.284,00

* **VALORE DI PRONTO REALIZZO ARROTONDATO**

€ 176.300,00

Osservazione del tecnico:

L'edificio si trova in ottima posizione ed è costituito da un corpo di fabbrica ad angolo , con al piano terreno un porticato ad uso pubblico frontistante il laboratorio e l'ingresso dell'abitazione, il laboratorio è costituito da un locale principale con retro e bagno.

L'abitazione con accesso al piano terreno , ha un corridoio , un piccolo ripostiglio ed il vano scala di collegamento al piano primo dove sono situate , un piccolo bagno , un locale cucina-pranzo con accesso ad un discreto terrazzo e un ampio vano pluriuso. Al piano secondo vi si accede dal medesimo vano scale che collega la zona giorno ad una ampia stanza da letto. L'area di corte è coperta dal fabbricato stesso. L'immobile è in completamente da ristrutturare;

Il presente Rapporto di Perizia è redatto in conformità al "Codice di Valutazione Immobiliare" .

Allegate planimetrie e fotografie delle unità immobiliari.

Data , Dicembre 2010

Telefono ufficio: 0544/532062

FIRMA:

 COLLEGIO GEOMETRI
PROVINCIA RAVENNA
GIOVANNI BALDRATI
c.f. BLDGNN62T09H199Q

1088

REPUBBLICA ITALIANA - TRIBUNALE DI RAVENNA

VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA CON GIURAMENTO.

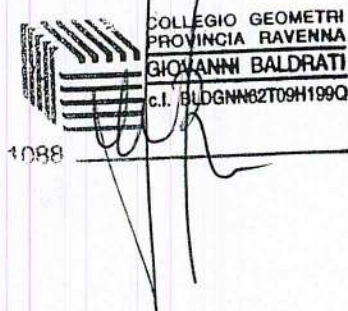
L'anno 2010 in questo giorno 29 del mese di dicembre nella cancelleria del Tribunale di Ravenna ,il sottoscritto Baldrati Geom. Giovanni nato a Ravenna (Ra) il 09/12/1962, elettivamente domiciliato presso il proprio studio in Ravenna Fraz. Grattacoppa Via Grattacoppa n. 285 , presenta l'unita perizia a valore di realizzo dell'immobile sito in Russi (Ra) Via G.Garibaldi,27 e chiede di volerla asseverare con giuramento .

Premesse dal Cancelliere del Tribunale di Ravenna le ammonizioni a norma di legge al comparente sull'importanza morale e religiosa del giuramento che deve prestare e sulle pene comminate dalla legge stessa, il medesimo, stando in piedi a capo scoperto presta giuramento di rito pronunciando ad alta voce la formula "giuro di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Ravenna li

Baldrati Geom. Giovanni



IL CANCELLIERE
Samara Tommasini
Samara Tommasini

(Rav. 9410)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Soc. Renzi Pietro srl

foto n.1



foto n.2



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 23/12/2010

Data: 23/12/2010 - Ora: 16.27.37

Visura n.: T239377

2. Unità Immobiliari site nel Comune di RUSSI(Codice H642) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1		20	281	3			C/3	2	15 m²	Euro 46,48 L. 90.000	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n . 27 piano: T; VARIAZIONE PER CLASSAMENTO del 19/07/1989 n . 2617 .1/1989 in atti dal 07/09/1999 (protocollo n . 78730) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO		
2		20	281	4			A/4	3	4,5 vani	Euro 232,41 L. 450.000	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n . 125 piano: T -1 -2; VARIAZIONE PER CLASSAMENTO del 17/03/1986 n . 2643 .1/1986 in atti dal 07/09/1999 (protocollo n . 78731) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO		

Totale: vani 4,5 m² 15 Rendita: Euro 278,89

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RENZI PIETRO S.R.L. con sede in RUSSI		00526380399*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/2002 Trascrizione n. 7628 .1/2002 in atti dal 10/06/2002 Repertorio n. : 17745 Rogante: BUGANI IRA Sede: RAVENNA ATTO INTEGRATIVO DI ATTO DI TRASFORMAZIONE DI S.A. S. IN S.R.L.		

Totale Generale: vani 4,5 m² 15 Rendita: Euro 9.368,53

Rilasciata da: Servizio Telematico



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/12/2010

Data: 23/12/2010 - Ora: 16.30.13

Visura n.: T240836 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di RUSSI (Codice: H642)
Catasto Terreni	Provincia di RAVENNA Foglio: 20 Particella: 281

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito	
						ha	are ca			Dominicale	Agrario
1	20	281		-	ENTE URBANO		00	90			Impianto meccanografico del 27/02/1971
Notifica							Partita		1		

Rilasciata da: Servizio Telematico

Integrazione a PERIZIA GIURATA

Per gli immobili già costruiti

Redatto in conformità alle disposizioni del "Codice di Valutazione Immobiliare"

Richiesto da RENZI PIETRO S.R.L. con sede in Russi Ra (C.F. e P.IVA 00526380399)
Il sottoscritto BALDRATI GIOVANNI nato a Ravenna il 09/12/1962 con studio eletto in Grattacoppa (RA) Via Grattacoppa n°285 iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Ravenna al n.1088, col presente rapporto attesta quanto segue relativamente all'immobile posto in :

- Comune di Russi località Russi (RA) Via Garibaldi,27.

* DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Proprietà :

- RENZI PIETRO s.r.l. con sede in Russi (C.F. e P.IVA 00526380399)

Comune di Russi Catasto Fabbricati Foglio 20 Particella 281

- Sub.2 Laboratorio categ. C/3 classe 2 consistenza mq 15,00 rendita € 46,48 Via G.Garibaldi,27 piano terra.
- Sub.3 Abitazione categ. A/4 classe 3 consistenza vani 4,5 rendita € 232,41 Via G.Garibaldi,27 piano terra - 1° - 2°.

* CRITERIO DI VALUTAZIONE

Nel determinare i valori degli immobili oggetto di stima si è tenuto conto:

- Della banca dati dell'"Osservatorio dati delle quotazioni immobiliari" dedotto dal sito dell'Agenzia del Territorio per i fabbricati usati di tipo terziario ;
- Del "Rapporto 2010 del mercato immobiliare a Ravenna e Provincia"
- Dei valori di beni consimili per edifici limitrofi.

PROCEDIMENTO ALLA DETERMINAZIONE DEI PREZZI

Per determinare i valori del fabbricato oggetto di stima si è quindi utilizzato i parametri di riferimento O.M.I. per l'anno 2010 , dove si evidenzia che a fabbricati con destinazione civile abitazione in medio stato d'uso posti in centro città , si attribuisce un valore oscillante fra €/mq 1250,00 e €/mq 1650,00. Il fabbricato residenziale composto anche da attività laboratoriale al piano terreno in medio stato d'uso si attribuisce un valore oscillante fra €/mq 1150,00 e €/mq 1700,00. Considerato che i suddetti valori corrispondono nel loro valore massimo anche all'indicazione dedotta dal "Rapporto 2010 del mercato immobiliare a Ravenna e Provincia" dove agli immobili residenziali nuovi è attribuito un valore massimo di €/mq 2050,00 e per i negozi €/mq 2100,00 , a tali valori è stata quindi applicata una riduzione per l'aliquota del 45%-50% in funzione dello stato d'uso (da ristrutturare) e della rapida commerciabilità. Da qui i valori si attestano a €/mq 1.100 per l'abitazione in buono stato ed a €/mq 1300 per l'attività laboratoriale al piano terreno.

Per la ristrutturazione completa dell'immobile si è valutata in €/mq 900 la quota media dell'importo per le opere da eseguire (mq 167,92 x €/mq 900= € 151.128,00) .

Da qui all'immobile si è attribuito il valore sotto indicato :

* CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE (riferita alla data di perizia)

<u>Valore di mercato</u>				
<u>abitazione</u>				
p.terra	14,20	€ 1.100,00	€	15.620,00
p.primo	78,35	€ 1.100,00	€	86.185,00
p.secondo	23,55	€ 1.100,00	€	25.905,00
<u>laboratorio</u>				
p.terra	30,22	€ 1.300,00	€	39.286,00
Portico uso pubblico	21,60	€ 430,00	€	9.288,00
Valore di pronto realizzo			€	<u>176.284,00</u>

* VALORE DI PRONTO REALIZZO ARROTONDATO

€ 176.300,00

Osservazione del tecnico:

L'edificio si trova in ottima posizione ed è costituito da un corpo di fabbrica ad angolo , con al piano terreno un porticato ad uso pubblico frontistante il laboratorio e l'ingresso dell'abitazione, il laboratorio è costituito da un locale principale con retro e bagno.

L'abitazione con accesso al piano terreno , ha un corridoio , un piccolo ripostiglio ed il vano scala di collegamento al piano primo dove sono situate , un piccolo bagno , un locale cucina-pranzo con accesso ad un discreto terrazzo e un ampio vano pluriuso. Al piano secondo vi si accede dal medesimo vano scale che collega la zona giorno ad una ampia stanza da letto. L'area di corte è coperta dal fabbricato stesso. L'immobile è in completamente da ristrutturare nei termini sopraindicati;

Si allegano tabelle di riferimento.

Data , 17 febbraio 2011

Telefono ufficio: 0544/532062


FIRMA
 COLLEGIO GEOMETRI
PROVINCIA RAVENNA
GIOVANNI BALDRATI
c.i. BLDGNN02T09H1090

1088

Vai direttamente al menu di servizio



[Home](#) [Glossario](#) [Mappa](#) [Utilità](#) [Pec](#) [Contatti](#) [bve](#)

[Home](#) - [Servizi](#) - [Statistiche del mercato immobiliare](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

L'Agenzia del Territorio
partecipa all'iniziativa



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio
ricevuto premendo su uno dei
simboli colorati

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 1

Provincia: RAVENNA

Comune: RUSSI

Fascia/zona: Centrale/RUSSI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1650	L	3,3	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	2,3	3,3	L

Box	NORMALE	620	820	L	1,6	2,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	500	660	L	1,2	1,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	370	490	L	0,9	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1650	L	3,3	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

L'Agenzia del Territorio
partecipa all'iniziativa



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio
ricevuto premendo su uno dei
simboli colorati

Cerca:

OK

- [Presentazione](#)
- [Pubblicazioni Omi](#)
- [Statistiche del mercato immobiliare](#)
- [Statistiche Omi a pagamento](#)

Menu principale

- [Agenzia del Territorio](#)
- [Governance](#)
- [Uffici territoriali](#)
- [Comunicazione](#)
- [Norme e decreti](#)
- [Servizi](#)
- [Modulistica](#)
- [Assistenza online](#)
- [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#)

• Con un click

- [Provvedimenti del Direttore dell'Agenzia](#)
- [Audizioni parlamentari del Direttore dell'Agenzia](#)
- [Avvisi e bandi di gara](#)
- [Organigramma](#)
- [Trova l'ufficio](#)
- [The Agency](#)
- [Codice disciplinare](#)

[Privacy](#) [Link utili](#) [Statistiche del sito](#) [Accessibilità](#)

Agenzia del Territorio - P.I. 06455481009

Vai direttamente al menu di servizio



[Home](#) [Glossario](#) [Mappa](#) [Utilità](#) [Pec](#) [Contatti](#) 

[Home - Servizi](#) - [Statistiche del mercato immobiliare](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

L'Agenzia del Territorio
partecipa all'iniziativa



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio
ricevuto premendo su uno dei
simboli colorati

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre I

Provincia: RAVENNA

Comune: RUSSI

Fascia/zona: Centrale/RUSSI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1150	1700	L	4,8	7,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

L'Agenzia del Territorio
partecipa all'iniziativa



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio
ricevuto premendo su uno dei
simboli colorati

Cerca:

OK

- [Presentazione](#)
- [Pubblicazioni Omi](#)
- [Statistiche del mercato immobiliare](#)
- [Statistiche Omi a pagamento](#)

Menu principale

- [Agenzia del Territorio](#)
- [Governance](#)
- [Uffici territoriali](#)
- [Comunicazione](#)
- [Norme e decreti](#)
- [Servizi](#)
- [Modulistica](#)
- [Assistenza online](#)
- [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#)

• Con un click

- [Provvedimenti del Direttore dell'Agenzia](#)
- [Audizioni parlamentari del Direttore dell'Agenzia](#)
- [Avvisi e bandi di gara](#)
- [Organigramma](#)
- [Trova l'ufficio](#)
- [The Agency](#)

o [Codice disciplinare](#)

[Privacy](#) [Link utili](#) [Statistiche del sito](#) [Accessibilità](#)

Agenzia del Territorio - P.I. 06455481009

Rapporto 2010 del Mercato Immobiliare a Ravenna e Provincia

Sindacato Mediatori

F.I.M.A.A.

CONFCOMMERCIO

provincia di Ravenna

Via di Roma, 102 48121 Ravenna

tel. 0544 515611 - Fax 0544 35779

E-mail: ravenna@confcommercio.it

www.fimaaravenna.it

A cura di Fabrizio Savorani

e Federica Bonetti

Ufficio Studi e Ricerche

S.CO.R. Ravenna s.r.l.

Studio Commerciale Romagnolo

Via Garatoni, 12 48121 Ravenna

tel. 0544 35411 - Fax 0544 35701

E-mail: scor@scor.it - www.grupposavorani.it

Russi



Comune compravendite prezzi mq.	Prezzi anno 2010			
	Centro		Periferia	
	min.	max.	min.	max.
Residenziale nuovo	1.600,00	2.050,00	1.350,00	1.700,00
Resid.le usato max 30 anni	1.000,00	1.300,00	800,00	1.100,00
Uffici nuovi	1.500,00	1.950,00	1.300,00	1.600,00
Uffici usati max 30 anni	950,00	1.300,00	900,00	1.050,00
Negozi nuovi	1.600,00	2.100,00	1.350,00	1.750,00
Negozi usati max 30 anni	1.060,00	1.450,00	950,00	1.150,00
Terziario* nuovo	850,00	1.050,00	645,00	865,00
Terziario* usato max 30 anni	550,00	880,00	450,00	700,00

Locazioni prezzi medi mensili	Vuoto		Arredato	
	min.	max.	min.	max.
Residenziale nuovo	500,00	650,00	550,00	800,00
Resid.le usato max 30 anni	400,00	600,00	-	-
Uffici nuovi	400,00	600,00	-	-
Uffici usati max 30 anni	350,00	500,00	-	-
Negozi nuovi	500,00	1.000,00	-	-
Negozi usati max 30 anni	350,00	700,00	-	-
Terziario* nuovo	600,00	1.700,00	-	-
Terziario* usato max 30 anni	500,00	1.500,00	-	-

Fonte:
Ufficio Studi e
Ricerche Sest
Ravenna srl per
Finna Ravenna

* Per terziaria si intendono i capannoni artigianali e industriali

PRECISAZIONE DEL LIQUIDATORE

Relativa all'immobile sito in Russi (RA), Via G. Garibaldi, nncc. 125,127

Il Liquidatore precisa che recentemente sono stati necessari interventi di messa in sicurezza tenuto conto dell'ammaloramento dell'intonaco, a fronte del rischio di disacco dalla facciata laterale su Via A. Moro. La presenza di lesioni diffuse e di ulteriori aree soggette a potenziale degrado richiede un intervento strutturale e manutentivo più approfondito.

Russi, 12/03/2025

