

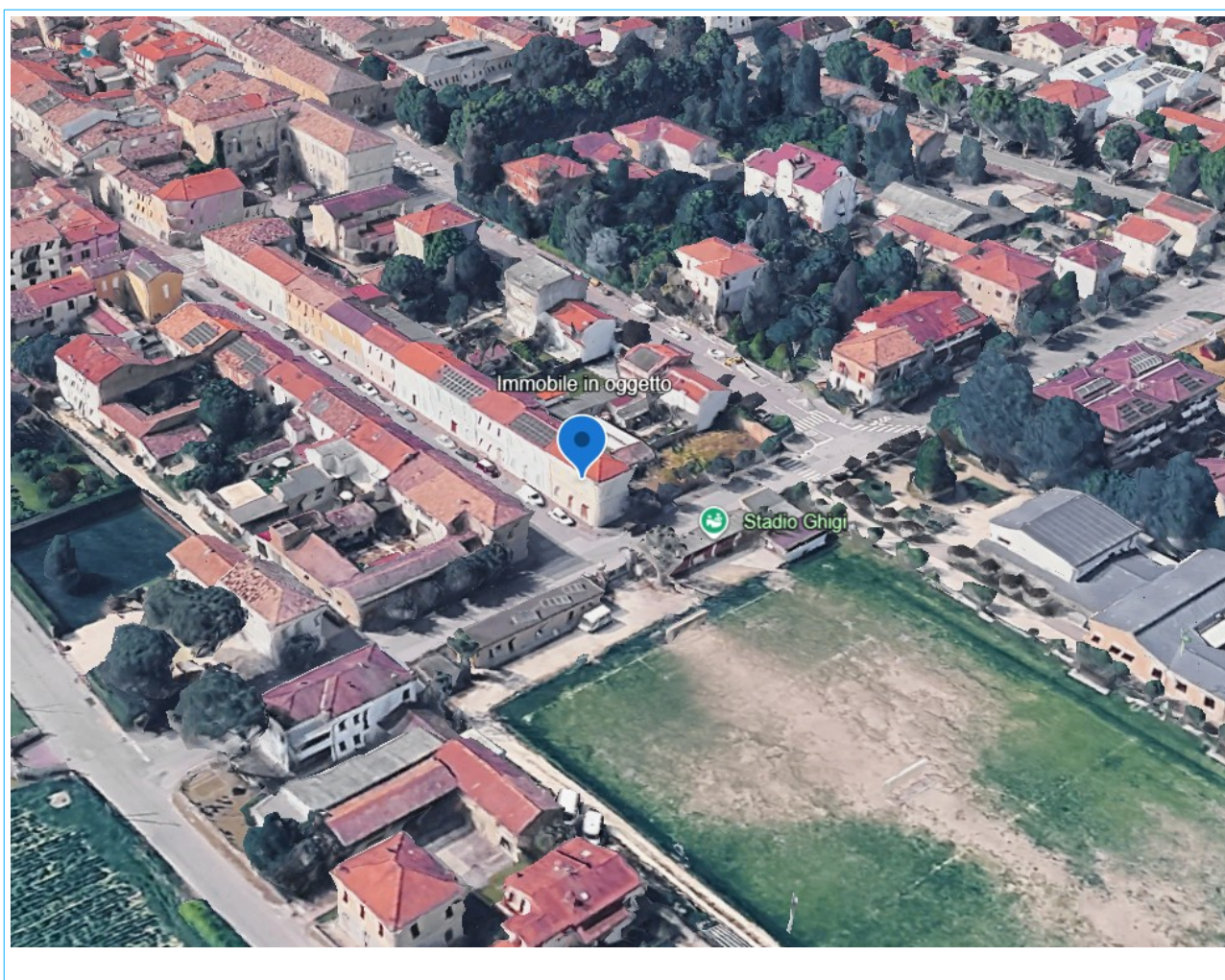
Oggetto:

Relazione Descrittiva sull'immobile ad uso residenziale, sito a Russi (RA) in via Caduti per la libertà n.21, angolo via Giovanni Pascoli ed individuato catastalmente al fg.20 con il mappale 584.

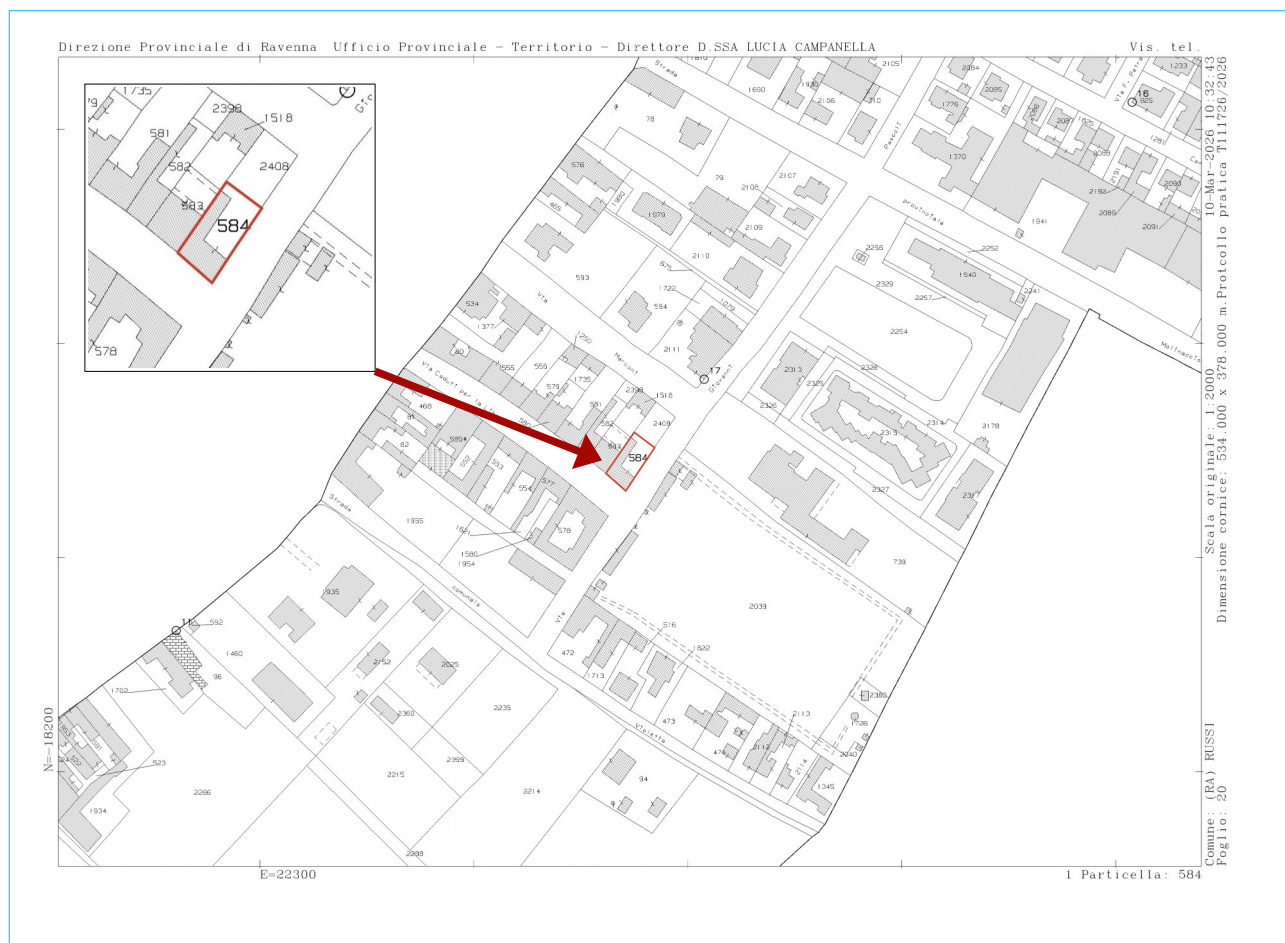
Indice generale

1. Inquadramento satellitare:.....	1
2. Inquadramento catastale:.....	2
3. Identificazione urbanistica:.....	3
4. Descrizione dell'immobile:.....	5
5. Documentazione fotografica:.....	6

1. Inquadramento satellitare:



2. **Inquadramento catastale:**



N.C.T. di Ravenna_Comune di Russi_Situazione aggiornata al : 10/03/2026

Foglio	Particella	Qualità	Superficie
20	584	Ente Urbano	280,00 m ²

N.C.E.U. di Ravenna_Comune di Russi_Situazione aggiornata al : 10/03/2026

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	584	1	A02	02	7,5	832,79 €

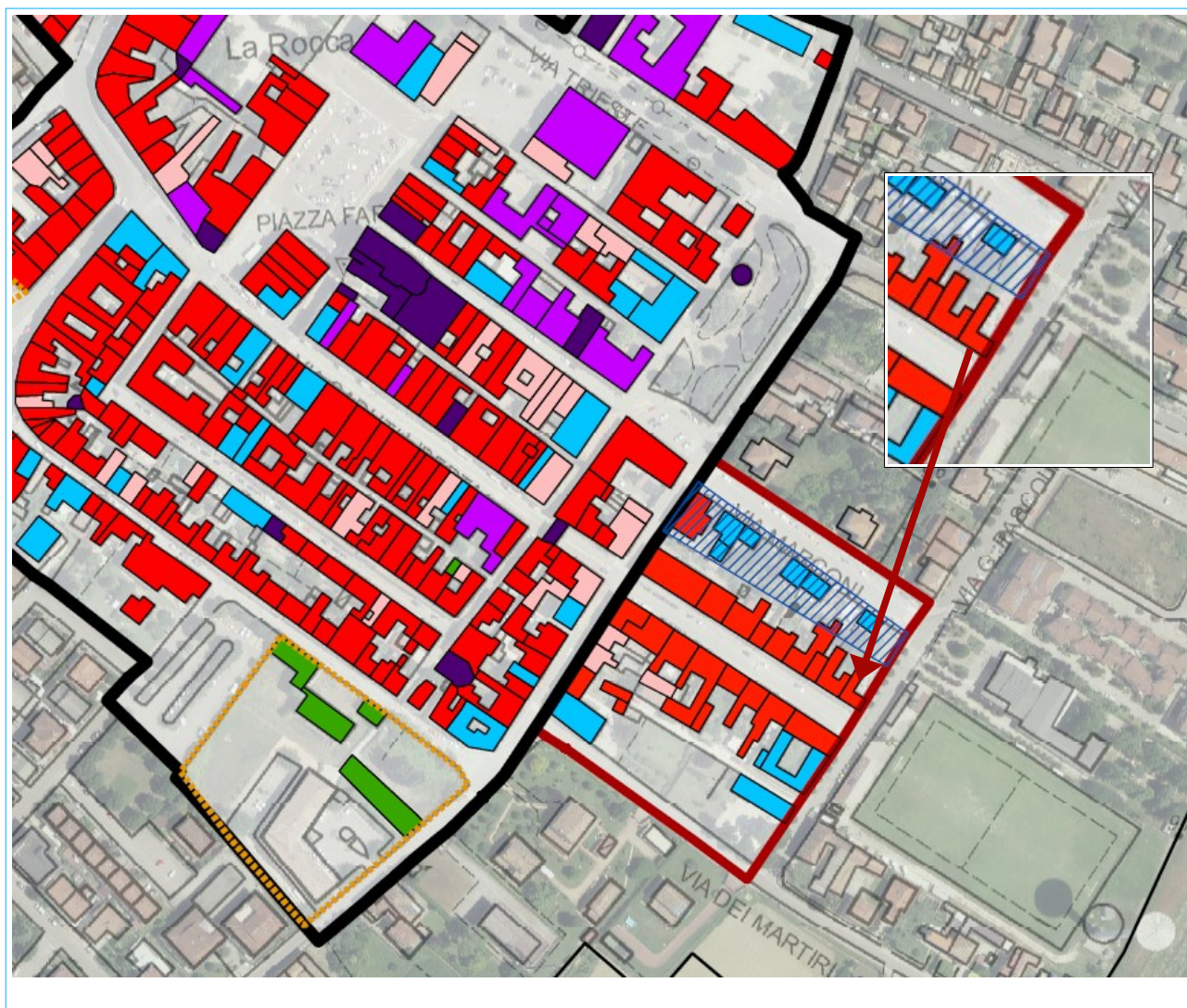
Il tutto intestato a: Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi_sede in Ravenna (RA)_p.iva 02312680396 _Proprieta' 1/1

3. *Identificazione Urbanistica:*

Il comune di Russi si trova in stato di salvaguardia essendo il PUG (piano urbanistico generale) adottato con Delibera di C.C. n.26 del 18/04/2024, ma non ancora approvato, per cui si riporta l'identificazione urbanistica sia del PUG adottato che del PRG (piano regolatore generale) del 1995 attualmente vigente.

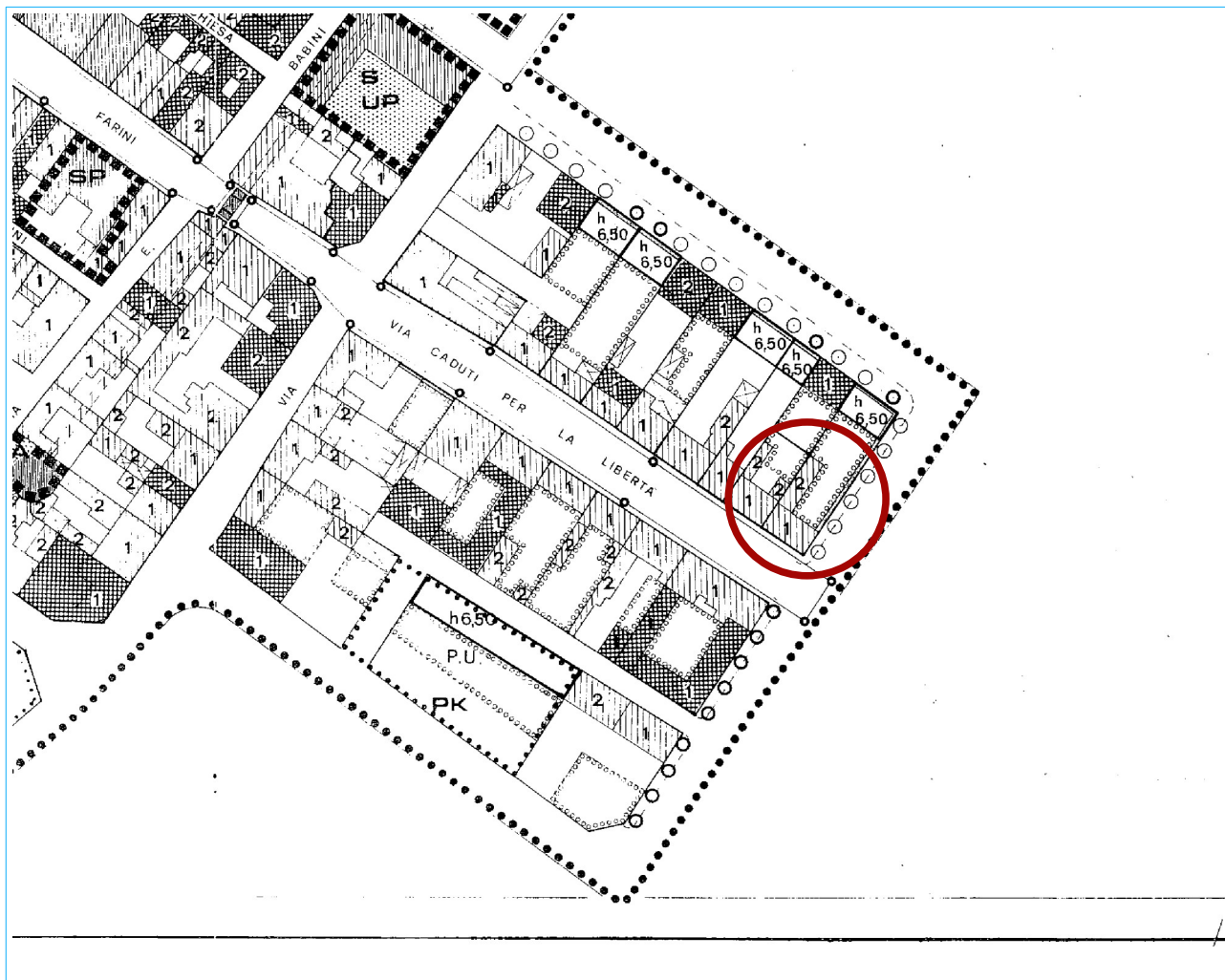
PUG:

- ✓ **TS** – Tessuti di origine storica, inclusi nel territorio urbanizzato (art.5.8);
- ✓ **ES.2.1** – unità edilizie di interesse culturale e testimoniale integre, ovvero che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari.



PRG:

- ✓ perimetro Centro Storico (IV.1);
- ✓ giardini, parchi e orti privati da conservare (IV.1, c8 p.a) – corte;
- ✓ disciplina particolareggiata del costruito – sottozona A3:
 1. edifici essenzialmente residenziali di valore storico documentario che hanno conservato i caratteri originali (IV.6) – fabbricato fronte strada;
 2. edifici essenzialmente residenziali di valore storico documentario che non hanno conservato i caratteri originali (IV.7) – fabbricato retro.



4. *Descrizione dell'immobile*

L'immobile in oggetto è composto da un'abitazione disposta su due piani sul confine con la via Caduti per la Libertà dal quale si accede pedonalmente e da un secondo corpo di fabbrica in parte residenziale ed in parte a servizi disposto su di un unico piano e situato sul retro all'interno della corte privata che trova accesso dalla via Giovanni Pascoli attraverso un passo carraio regolarmente autorizzato aperto su un alto muro di cinta eseguito in mattoni a vista.

Dalla via Caduti per la Libertà si accede all'ampio ingresso del piano terra posizionato centralmente rispetto all'intero perimetro del corpo principale. Da qui si può accedere direttamente ad una camera, al soggiorno, alla corte interna ed al vano scala nel cui spazio sottostante è posizionato un bagno. Dal soggiorno si può passare direttamente nella cucina ubicata nel corpo di fabbrica secondario e da lì ad un ripostiglio ed alla corte. Direttamente affacciata su quest'ultima, si trova una tettoia ed un locale a ripostiglio. In ultimo, al piano primo del corpo di fabbrica principale, attraverso un disimpegno si accede ad ulteriori due camere ed un ultimo locale ripostiglio.

Il fabbricato costruito precedentemente al 1940 (anno di primo accatastamento) ha una struttura portante in muratura con solai misti in legno e laterizio, così come la copertura il cui manto è in coppi con grondaie in rame. Nel suo insieme il fabbricato risulta vetusto soprattutto nel corpo di fabbrica secondario le cui pareti sono caratterizzate da porzioni di intonaco mancanti e/o danneggiate. L'impianto di riscaldamento è composto da termoconvettori in ogni singola stanza e sono presenti due boiler elettrici per la produzione di acqua calda in cucina ed in bagno, mentre l'impianto elettrico con canaline a vista, attualmente non è funzionante. Le finiture sono costituite da:

- pareti sia interne che esterne, intonacate e tinteggiate al civile;
- infissi in legno color marrone con vetro singolo, scuretti interni e persiane al primo piano;
- infissi in legno color marrone con vetro doppio, tende a veneziane e inferriate in ferro al primo piano;
- portone d'ingresso in legno massiccio;
- banchine esterne in cemento tinteggiato di grigio;
- pavimentazione prevalentemente in grès a piano terra e in tavole di cotto al piano primo;
- rivestimento (h 2,00 m) su tutte le pareti di cucina e bagno;
- scala rivestita con piastrelle simil cotto.

Per la condizione dello stato dei luoghi, si presume che non siano state eseguite opere nel corso degli anni, se non quelle di miglioramento degli impianti di cui però non è stato possibile recuperare documentazione.

6. Documentazione fotografica





