



Oggetto: **Relazione di stima a determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato sito in Via Marconi n. 10 angolo Via Minella n. 1 - Bagnacavallo**



INDICE

- Premessa
1. Scopo della valutazione
 2. Ubicazione
 3. Dati catastali
 4. Provenienza
 5. Descrizione
 6. Consistenza
 7. Stato di manutenzione
 8. Situazione locativa
 9. Inquadramento urbanistico
 10. Legittimità edilizia
 11. Conformità catastale
 12. Limitazioni, esclusioni e riserve
 13. Criterio e metodologia estimativa
 14. Valutazione
 15. Conclusioni e indicazioni
- Allegati



Premessa

La presente relazione estimale viene redatta ai sensi dell'art. 56 del Regolamento dei Contratti approvato con delibera C.C. n. 3 del 20-01-2011 e successive modifiche ed integrazioni.

Sul bene in argomento è stato effettuato sopralluogo procedendo anche a misurazioni per accertare lo stato dei luoghi e procedere al confronto di rispondenza con la documentazione legittimante e per prelevare documentazione fotografica, nonché per individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sono state svolte inoltre le opportune indagini di mercato allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento riportando di seguito una descrizione delle evidenze rilevate.

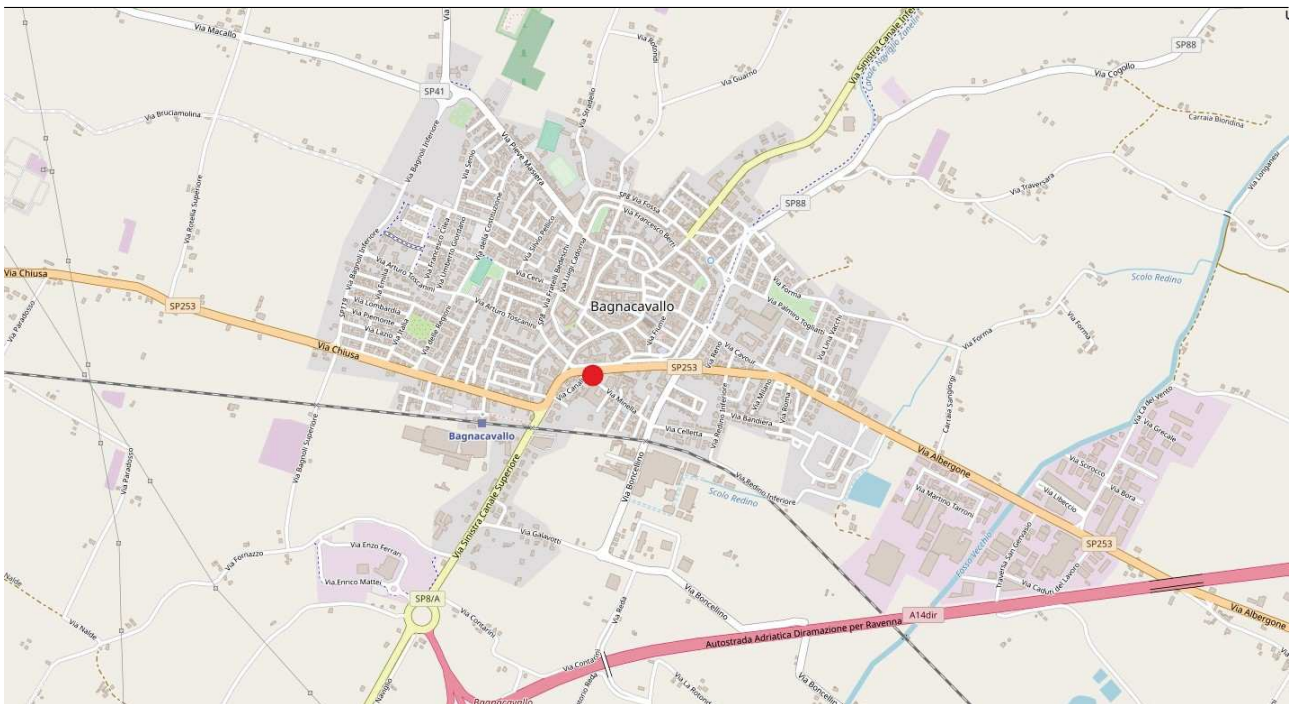
1. Scopo della valutazione

Scopo della presente relazione estimale è l'attribuzione di un valore che rappresenti il più probabile valore di mercato dell'insieme dei due cespiti nei quali il fabbricato è suddiviso, nell'ipotesi di alienazione con evidenza pubblica.

2. Ubicazione

Il fabbricato è sito a Bagnacavallo (RA) in zona centrale, comunque fuori dal centro storico, nel lotto edificato definito dalla confluenza di Via Minella (civico 1) sulla strada provinciale 253 nel tratto ove è denominata Via Marconi (civico 10), determinandone rispettivamente il limite sud, ovest e nord. Sempre a nord il limite di particella è definito in aderenza ad una cabina elettrica appartenente a Enel Distribuzione, mentre il limite est affaccia su una zona utilizzata attualmente a verde pertinenziale del fabbricato limitrofo.

Presente, a meno di Km 1, la diramazione autostradale A14 DIR, che collega Bagnacavallo al capoluogo di provincia Ravenna da un lato e alla rete autostradale a partire da un tratto della A14.





3. Dati catastali

L'area su cui insiste il fabbricato in oggetto è censita attualmente al Catasto Terreni della Provincia di Ravenna a mezzo dei seguenti identificativi catastali:

Comune di Bagnacavallo, Foglio 79 particella 80, Destinazione Ente Urbano, superficie mq 180.

Il fabbricato è censito attualmente al Catasto Fabbricati della Provincia di Ravenna a mezzo dei seguenti identificativi catastali relativi alle rispettive Unità Immobiliari Urbane (U.I.U) ed è stato aggiornato a seguito dei rilievi come segue :

*Comune di Bagnacavallo, Foglio 79 particella 80 **subalterno 3**, Rendita € 340,86, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Via Guglielmo Marconi n.10 Piano S1-T, dati di superficie: mq 84, escluso balconi, terrazzi ed aree scoperte: mq 42;*

*Comune di Bagnacavallo, Foglio 79 particella 80 **subalterno 5**, Rendita € 185,92, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3 vani, Via Minella n.1, Piano T-1, dati di superficie: mq 73, escluso balconi, terrazzi ed aree scoperte: mq 57.*

4. Provenienza

Le suddette U.I.U. intestate al Catasto Fabbricati entrambe in ditta "Comune di Bagnacavallo C.F. 00257850396" con diritto di proprietà per l'intero in forza dell'atto di compravendita del 23-04-1937, rogante Guido Pollini, Segretario Comunale, registrato a Lugo il 10-05-1937 al n. 534 mod I vol. 94, sono individuate e descritte nelle planimetrie catastali inserite agli atti catastali con prot. D00235//98. Si precisa che nell'atto suddetto la particella sulla quale insiste il fabbricato veniva indicata di mq 127 mentre attualmente risulta di mq 180. Opportune verifiche e ricerche hanno accertato che la discrepanza ha avuto origine in tempi remoti e, considerato che non esistono atti traslativi che riportino quale oggetto di trasferimento la porzione di particella che occupa la superficie residuale, si formulano due ipotesi:

a) porzione da sempre sede stradale nonostante nell'atto originario del 1925, che prevedeva la cessione ad un privato per la costruzione di un fabbricato, l'intenzione fosse quella di stralciare mq 127 a partire dal confine ovest della proprietà confinante senza lasciare nessuna zona "cuscinetto" (vedi grafico riportato nell'atto);

b) porzione di proprietà del confinante dell'epoca, di cui si impossessa nel corso del tempo l'Amministrazione comunale.

In entrambi i casi la situazione si è sedimentata nel tempo e le verificazioni periodiche avvenute d'ufficio dai tecnici catastali nel corso degli anni, hanno decretato uno stato di fatto non contestato evidentemente da alcun soggetto interessato.



5. Descrizione

Il fabbricato si articola in tre piani, il piano sottostrada a pianta rettangolare, il piano terra a pianta poligonale, per presenza di corpi di minore altezza, ed il piano primo a pianta rettangolare. La struttura portante in muratura di mattoni pieni ad due teste intonacata (muri esterni e alcuni interni) e a una testa (muri interni), è sormontata, al piano primo, da una copertura a tre falde, in latero-cemento protetta da coppi, mentre le lattonerie sono in lamiera zincata. Il corpo di minor altezza si presume sia coperto da una soletta piana in cemento armato, impermeabilizzata verso l'esterno con guaina bituminosa.

Il fabbricato presenta due cespiti distinti rappresentati da n° 2 Unità Immobiliari Urbane a destinazione abitativa ciascuno con una pertinenza scoperta adibita ad area cortilizia.

L'appartamento distinto con il **subalterno 3** si sviluppa al piano terra ed è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, n. 2 camere da letto ed un bagno e da un piano semi interrato accessibile dall'esterno dalla corte esterna, ove sono presenti n° 2 vani adibiti a cantina di altezza di m 1,80 circa, non rifiniti, dotati di aperture senza infissi ma protette da inferriate. I diversi locali sono ottenuti anche attraverso delle tramezzature realizzate in laterizio forato; tutte le murature sono rifinite ad intonaco di calce, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di scagliette di marmo nella zona giorno e piastrelle antiche in cotto nella zona notte, listelli di laminato in cucina, piastrelle di ceramica nel bagno, così come i rivestimenti. La porta di accesso all'unità immobiliare è in legno massello verniciato; in legno tamburato verniciato sono le porte interne, le finestre sono dotate di banchine in marmo trani, di infissi in PVC e vetrocamera e di tapparelle sempre in plastica. Sono presenti, funzionanti ed a norma, gli impianti elettrico, idrico e termosanitario. La corte di pertinenza si divide in due porzioni, la prima, prospiciente l'accesso all'immobile al numero civico 10 di Via Marconi, è delimitata da una recinzione costituita da paletti in ferro e recinzione metallica plastificata posta lungo Via Marconi e Via Minella, la seconda più piccola si sviluppa sul retro.

L'appartamento distinto con il **subalterno 5** si sviluppa al piano primo ma è costituito anche dalla scala esterna, protetta da parapetto in ferro, che supera il dislivello presente tra il marciapiede stradale e il pianerottolo posto di fronte all'accesso di Via Minella al civico 1 e dal vano scala interno, di accesso al piano primo, dove si trova un disimpegno che accede a cucina, camera da letto e bagno. I locali sono ottenuti anche attraverso delle tramezzature realizzate in laterizio forato e hanno altezza interna variabile dai 2,58 ai 2,66 m; tutte le murature sono rifinite ad intonaco di calce, i pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica nella camera da letto e cucina, piastrelle di scagliette di marmo nel disimpegno, gres nel bagno; in ceramica sono i rivestimenti di bagno e cucina. In marmo travertino sono le pedate della scala interna mentre la scala esterna ha le alzate e le pedate in marmo Trani. La porta di accesso all'unità immobiliare è in legno massello ed è dotata di vetro e inferriate; in legno tamburato verniciato sono le porte interne, le finestre sono dotate di banchina in marmo trani, infissi in legno e vetro semplice e di tapparelle in plastica, ad eccezione di quella del disimpegno dotata di scurone in legno. Sono presenti, ma non funzionanti e comunque non a norma, gli impianti, elettrico, idrico e termosanitario, quest'ultimo a tratti è ubicato non sottotraccia. La corte di pertinenza, che si trova sul lato est con accesso tramite cancello che affaccia su Via Minella, è delimitata



da una recinzione costituita da paletti in ferro e recinzione metallica plastificata posta lungo il confine est.

6. Consistenza

Le superfici sono calcolate al lordo della muratura e sono state determinate in conformità a quanto stabilito dal D.P.R. 138/98.

Unità immobiliare censita con il **subalterno 3**:
Superficie catastale mq 84,00

Unità immobiliare censita con il **subalterno 5**:
Superficie catastale mq 73,00.

7. Stato di manutenzione

Il fabbricato si trova esteriormente in condizioni accettabili ma non esenti da problematiche che richiedano un intervento di manutenzione. In particolare la facciata su via Minella risulta in più punti segnata da ammaloramenti da rigonfiamento e/o distacco della verniciatura al quarzo e da fessurazioni, anche con lieve distacco di intonaco, la principale presente lungo un buon tratto dell' ex limite del fabbricato pre-ampliamento, le altre sono presenti all'altezza del piano seminterrato. Vetuste sono le lattonerie, i comignoli e i torrini di sfiato.

Per quanto riguarda l'interno, l'appartamento di cui al subalterno 3 è in buone condizioni ad eccezione del piano semi interrato dove sono presenti evidenti tracce di umidità con relativo ammaloramento delle murature e della pavimentazione in battuto di cemento. Quello identificato col subalterno 5, dovrà essere oggetto di un' intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione in quanto si trova in stato di obsolescenza ed insalubrità generale con impianti vetusti e da adeguare.

La recinzione del cortile esterno su via Minella è mancante e andrà ripristinata.

8. Situazione locativa

Entrambi gli appartamenti sono attualmente sfitti e liberi da qualsiasi suppellettile.



9. Inquadramento urbanistico



L'immobile insiste su un'area individuata nel vigente R.U.E. al Capo 4.2 – Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, Art 4.2.2 – Sub-ambiti Auc.1 Ambiti consolidati con presenza di pregio, assoggettata al vigente P.R.G. del Comune di Bagnacavallo.

10. Legittimità edilizia

La cronologia dei titoli di provenienza porta a desumere che il fabbricato in oggetto sia stato realizzato, tra il 1925 ed il 1930; è stato poi ristrutturato ed ampliato tra il 1969 ed il 1972 per costituire le due attuali unità immobiliari.

Nonostante le ricerche effettuate presso gli archivi comunali, però, non è stato possibile rintracciare alcuna documentazione a supporto della legittimità edilizia originaria, Tuttavia si segnala il reperimento della planimetria catastale di primo impianto del 1940.

L'intervento di ristrutturazione ed ampliamento, invece, è stato approvato con D.C.C. n. 219 del 29-12-1968 e con Delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 02-08-1972 è stato approvato lo stato finale e il collaudo dei lavori.



11. Conformità catastale

La conformità catastale ai sensi dall'art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificato dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10, è definita dalle planimetrie presentate in data 04-11-2025, prot. 98911 e 98913, in aggiornamento di una situazione pregressa ormai superata dallo stato dei luoghi.

In data 29-10-2025 è stato approvato, dall'Agenzia delle Entrate, il frazionamento e tipo mappale con il quale è stata stralciata la porzione di area di sedime stradale di via Minella, sulla quale insiste la rampa scale di accesso al civico 1, ed annessa al mappale 80, che comprende l'immobile in oggetto. Riguardo ai confini, si segnala che nella mappa di impianto del catasto, il mappale 80 non era ancora definito nei suoi limiti attuali, ma era presente solamente il confine con l'area attualmente destinata a verde privato sul lato sud-ovest; essendo un confine di impianto si ritiene che coincida con la recinzione esistente in mattoni di laterizio e sovrastanti paletti in ferro e rete metallica plastificata. Gli altri confini sulla via Minella e sulla via Marconi, sono presenti nella Cartaforte del 1970 e si ritiene coincidano con le attuali recinzioni che delimitano l'area di pertinenza e con il filo esterno delle pareti del fabbricato.

12. Criterio e metodologia estimativa

Si ritiene di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile con metodo diretto per comparazione con i prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

13. Valutazione

Constatato:

- che si conoscono i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare, analogia accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire sono riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;

- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto sono situati nella stessa zona;

- che i prezzi degli immobili venduti recentemente sono ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

- che i parametri tecnici (superficie o volume) sono uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione;



- che le suddette indagini e condizioni conducono ad un risultato che si può considerare in linea a quanto riportato nelle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al primo semestre 2025;

si stima che il valore ordinario medio possa essere assunto pari a:
€/mq 1100,00 per il sub.3;
Mq 84 x €/mq 1100,00 = € 92.400,00

si stima che il valore ordinario per il sub 5 possa essere assunto pari a €/mq 950,00
(valore minimo);
Mq 73 x €/mq 950,00 = € 69'350,00

Ritenendo congrua l'applicazione di un deprezzamento del 10% che tenga conto di tutto quanto sopra esposto in relazione alle parti di fabbricato ammalorate e/o obsolescenti, nonché al grado di vetustà, si ottiene:

(€ 92.400,00 + € 69'350,00) - 10% = € 155'750,00 - 15.575,00 = 140.175,00

il tutto precisando che non si ritiene di dover procedere ad alcuna detrazione o aggiunta e che viceversa è valutabile uno scomodo particolare rispetto all'ordinarietà in riferimento alla presenza di una cabina elettrica attigua nella misura di circa il 10%.
da cui:

€ 140.175,00 - 10% = € 126'157,50

14. Conclusioni ed indicazioni

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€ 126'000,00 (Euro Centoventiseimila/00)

Tecnico Valutatore
Responsabile Area Tecnica
Arch. Gabriele Bellini



Allegati:

- 1) documentazione fotografica;
- 2) visure catastali;
- 3) planimetrie catastali;
- 4) estratto di mappa catastale.