



COMUNE DI BAGNARA DI ROMAGNA

PROVINCIA DI RAVENNA
Piazza G. Marconi, 2 - 48031 Bagnara di Romagna
Tel. 0545/905503 - cod. fisc. e P. I. 00218780393
PEC: pg.comune.bagnara.ra.it@legalmail.it
AREA TECNICA
mail: tecnico@comune.bagnaradiromagna.ra.it



ALLEGATO A

PERIZIA DI STIMA RELATIVA ALL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI BAGNARA DI ROMAGNA IN VIA PESCHIERA N. 8

L'Amministrazione Comunale di Bagnara di Romagna intende alienare l'immobile sito a Bagnara di Romagna in Via Peschiera n. 8, facente parte del patrimonio disponibile di proprietà dell'Ente. Si richiama la Delibera Consiliare n. 53 del 22/12/2025 "APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) 2026/2028", immediatamente esecutiva ai sensi di legge, nella quale è stato inserito l'elenco dei beni di proprietà oggetto di vendita da parte dell'Amministrazione Comunale.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato abitativo è localizzato in aperta campagna zona est rispetto al centro abitato di Bagnara di Romagna. Nel centro abitato di Bagnara di Romagna sono presenti attività commerciali di generi alimentari e altro, banche, municipio, biblioteca, servizi di bar e ristorazione, farmacia, parchi pubblici, ufficio postale, attrezzature sportive e attività culturali. È inoltre servito dalle vie principali di comunicazione. Il lotto di terreno confina ad ovest con una proprietà privata con edifici anche abitativi, a nord ed este con terreno coltivato, e sulla parte sud con la strada Via Peschiera.

Il fabbricato oggetto si compone di due unità immobiliari e un ampio cortile comune di circa 1800 mq. La porzione al Foglio 7 Mappale 82 Subalterno 4 (categoria A/3) presenta una superficie catastale di 149 mq e si compone di salotto, cucina e bagno al piano terra, due camere matrimoniali e un ripostiglio al piano primo; completa l'unità un locale di sgombero attiguo al piano terra. La porzione al Foglio 7 Mappale 82 Subalterno 5 (categoria A/3) presenta una superficie catastale di 133 mq e si compone di salotto, cucina ripostiglio e bagno al piano terra, due camere matrimoniali al piano primo; completa l'unità un locale di sgombero separato. Le due unità sono comunicanti tramite la scala comune.

Il fabbricato presenta una pianta rettangolare, si sviluppa su due piani e la facciata principale rivolta verso la strada (sud), si presenta con la porta d'ingresso al centro, due finestre a sinistra ed una finestra a destra, mentre al primo piano vi sono cinque finestre, una posizionata sopra la porta d'ingresso, due a sinistra allineate verticalmente con quelle del piano terra e due a destra. Sul fianco della casa rivolto verso l'abitato di Bagnara (ovest), vi è un servizio ad un solo piano, utilizzato come autorimessa, costituito da muratura non intonacata e manto di copertura in lastre tipo eternit.

L'edificio abitativo costruito o ristrutturato nell'immediato dopoguerra, è caratterizzato da una struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni, con fondazioni continue sotto i muri portanti, verosimilmente in muratura; il solaio del primo piano è in latero-cemento, costituito da travetti disposti paralleli al muro della facciata principale; il soffitto del primo piano presumibilmente è costituito da travetti in latero-cemento e spaccatelli, mentre il tetto, a tre falde, è con struttura portante in legno, travi, cantonali e travicelli e piano

con tavelloni di laterizio. Il manto di copertura è in coppi. Gli ultimi interventi risalgono agli anni '80 quando furono realizzati alcuni divisori, pavimenti ed impianti per insediarvi due famiglie, una sul lato destro dell'ingresso, p.t. e p. 1 (SUB.5), l'altra sul lato sinistro pure p. t. e p. 1 (SUB.4).

Il fabbricato è disabitato da circa il 2014, quando il Comune di Bagnara di Romagna, già proprietario dell'immobile, a seguito di perizia statica, ha deciso di provvedere al trasferimento dei residenti. Ora le stanze sono chiuse e non utilizzate, in alcune vi è materiale depositato e inutilizzato da tempo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE

Inquadramento territoriale rispetto al centro storico (fonte: elaborazione Google Maps):



Identificazione lotto (fonte: SIT Unione Bassa Romagna):

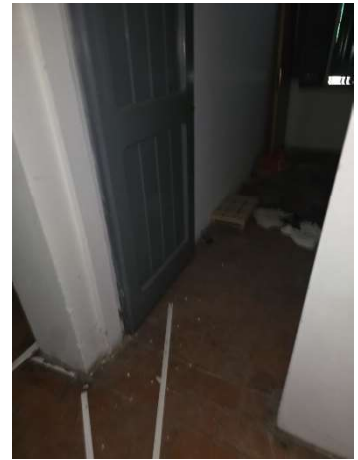


Foto aerea (fonte: Google Maps):



Foto esterno ed interno fabbricato:





IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara di Romagna (RA) come segue:

Codice Catastale Comunale		A551	
DATI IDENTIFICATIVI	Foglio	7	7
	Numero	82	82
	Sub	4	5
DATI CLASSAMENTO	Categoria	A/3	A/3
	Classe	1	1
	Consistenza	5,0 vani	5,5 vani
	Sup. Catastale	149 mq	133 mq
	Rendita	€ 271,14	€ 298,25
ALTRE INFORMAZIONI	Indirizzo	Via Peschiera 8 Piano T-1	
	Proprietà	1000/1000 Comune di Bagnara di Romagna CF 0021878393	

L'unità immobiliare ricade urbanisticamente come segue:

STRUMENTO	AMBITO NORMATIVO	RIFERIMENTO
CUT (Carta Unica del Territorio)	Area ad alto rischio archeologico	Scheda SCT10
	Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2)	Scheda VS07
	Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2)	Scheda VS08
	Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che non necessitano di approfondimento (I livello)	Scheda VS12
	Sede stradale e relativa fascia di rispetto	Scheda II01
PSC (Piano Strumentale Comunale)	Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva	ART.5.10
RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio)	Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva	ART.4.6.1

STIMA

Gli elementi utili per la stima sono l'ubicazione, la consistenza e configurazione della superficie, nonché lo stato manutentivo.

Ricerca Comparativo di Mercato:

Caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	IMMOBILE DA STIMARE
Fonte	Sito IDEALISTA https://www.idealista.it/immobile/30769821/	Sito IDEALISTA https://www.idealista.it/immobile/26711900/	IMMOBILIARE.IT https://www.immobiliare.it/annunci/118235019/	
				
Indirizzo	VIA PRITELLA 1, SOLAROLO	VILLA SAN MARTINO (LUGO)	VIA PILASTRINO 24, BAGNARA DI ROMAGNA	VIA PESCHIERA 8, BAGNARA DI ROMAGNA
Prezzo di Mercato (€)	€ 115.000,00	€ 150.000,00	€ 95.000,00	
Superficie Commerciale (mq)	206	384	271	375
Di cui Sup. Giardino (mq)	620	600	663,5	1805
Stato	Da ristrutturare	Da ristrutturare	Da ristrutturare	Da ristrutturare
€/MQ	€ 558,25	€ 390,63	€ 350,55	

Consultazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Quotazioni immobiliari:

Trattandosi di immobili, è stata consultata la "banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" che prevede per la zona Extraurbana/rurale del Comune di Bagnara di Romagna per le Abitazioni di tipo economico in un normale stato conservativo un valore minimo pari ad 700 €/mq ed un valore massimo di € 950 €/mq e per le Abitazioni civili in un normale stato conservativo un valore minimo pari ad 800 €/mq ed un valore massimo di € 1.000 €/mq.

Valore Stimato:

Preso atto delle valutazioni sopra riportate e considerando lo stato manutentivo dell'immobile, vetusto e di fatto privo di impianti, per l'immobile oggetto di stima si ritiene congruo un valore di mercato di 400 €/mq.

Pertanto il valore complessivo del fabbricato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui essa si trova è stimabile in € 150.000,00.

Il valore di stima per la vendita conferma il valore riportato nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - triennio 2026/2028 - approvato con Delibera Consiliare n. 53 del 22/12/2025.

ALLEGATI:

1. VISURA PER IMMOBILE
2. PLANIMETRIE CATASTALI

La Responsabile dell'Area Tecnica
Genni Grillini

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/03/2026

Dati identificativi: Comune di **BAGNARA DI ROMAGNA (A551) (RA)**

Foglio **7** Particella **82** Subalterno **4**

Classamento:

Rendita: **Euro 271,14**

Categoria **A/3^a**, Classe **1**, Consistenza **5 vani**

Indirizzo: VIA PESCHIERA n. 8 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **149 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **149 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2010 Pratica n. RA0075669 in atti dal 17/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6763.1/2010)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **BAGNARA DI ROMAGNA (A551) (RA)**

Foglio **7** Particella **82** Subalterno **4**

DEMOLIZIONE PARZIALE del 24/09/2009 Pratica n. RA0134874 in atti dal 24/09/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 11932.1/2009)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BAGNARA DI ROMAGNA (A551) (RA)**

Foglio **7** Particella **82**

> **Indirizzo**

VIA PESCHIERA n. 8 Piano T-1

DEMOLIZIONE PARZIALE del 24/09/2009 Pratica n. RA0134874 in atti dal 24/09/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 11932.1/2009)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 271,14**
Categoria **A/3^a**, Classe **1**, Consistenza **5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2010
Pratica n. RA0075669 in atti dal 17/06/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6763.1/2010)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **149 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **149 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 11/03/2014
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
24/09/2009, prot. n. RA0134874

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI BAGNARA DI ROMAGNA**
(CF 00218780393)
sede in BAGNARA DI ROMAGNA (RA)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. DEMOLIZIONE PARZIALE del 24/09/2009 Pratica n.
RA0134874 in atti dal 24/09/2009 DEMOLIZIONE
PARZIALE (n. 11932.1/2009)

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/03/2026

Dati identificativi: Comune di **BAGNARA DI ROMAGNA (A551) (RA)**

Foglio **7** Particella **82** Subalterno **5**

Classamento:

Rendita: **Euro 298,25**

Categoria **A/3^a**, Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**

Indirizzo: VIA PESCHIERA n. 8 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **133 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **133 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2010 Pratica n. RA0075670 in atti dal 17/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6764.1/2010)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **BAGNARA DI ROMAGNA (A551) (RA)**

Foglio **7** Particella **82** Subalterno **5**

VARIAZIONE del 24/09/2009 Pratica n. RA0134881 in atti dal 24/09/2009 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 11934.1/2009)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BAGNARA DI ROMAGNA (A551) (RA)**

Foglio **7** Particella **82**

> **Indirizzo**

VIA PESCHIERA n. 8 Piano T-1

VARIAZIONE del 24/09/2009 Pratica n. RA0134881 in atti dal 24/09/2009 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 11934.1/2009)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 298,25**
Categoria **A/3^a**, Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2010
Pratica n. RA0075670 in atti dal 17/06/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6764.1/2010)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **133 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **133 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 11/03/2014
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
24/09/2009, prot. n. RA0134881

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI BAGNARA DI ROMAGNA**
(CF 00218780393)
sede in BAGNARA DI ROMAGNA (RA)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. VARIAZIONE del 24/09/2009 Pratica n. RA0134881
in atti dal 24/09/2009 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE
PARZIALE (n. 11934.1/2009)

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Frontali Domenico
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ravenna

N. 1237

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna

134886 24 SET. 2009

Comune di Bagnara Di Romagna

Protocollo n. del

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 82

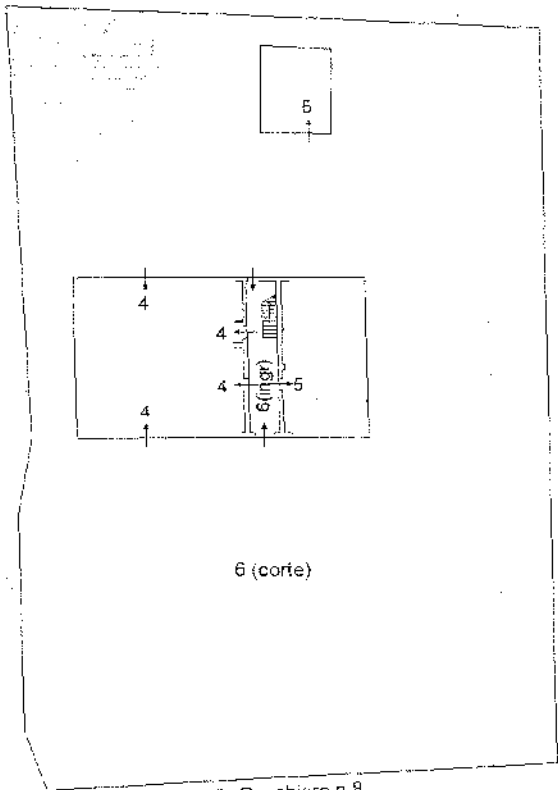
Tipo Mappale n. 122816

del 27/08/2009

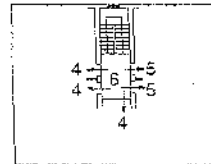
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Piano Terra



Piano Primo



COLLEGIO GEOMETRI
PROVINCIA RAVENNA
DOMENICO FRONTALI
c.f. FRN DNC 66401E730R
p. 01102540395

1237

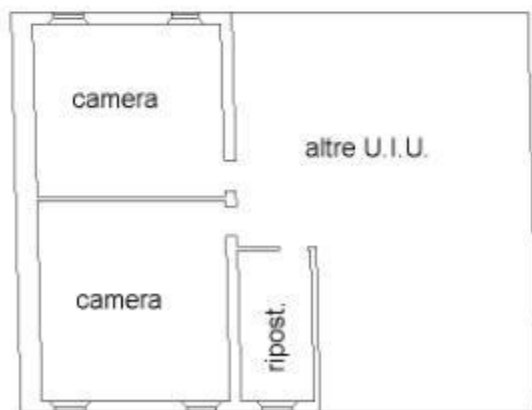
[Handwritten signature]



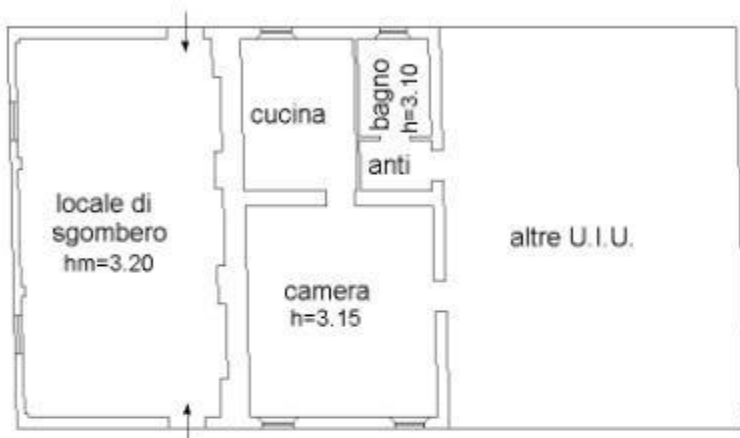
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagnara Di Romagna	
Via Peschiera	civ. 8
Identificativi Catastali:	Compilata da: Frontali Domenico
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 7	Prov. Ravenna
Particella: 82	N. 1237
Subalterno: 4	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Primo
h=3.05



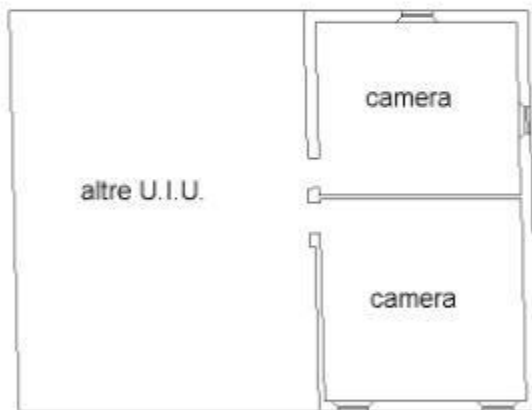
Piano Terra



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagnara Di Romagna	
Via Peschiera	civ. 8
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 7 Particella: 82 Subalterno: 5	Compilata da: Frontali Domenico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ravenna N. 1237

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Primo
h=3.05



Piano Terra

