

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA
PER GLI IMMOBILI SITI IN VIA DEL PARADOSSO N.12
BAGNACAVALLLO (RA)**

Il tecnico

Ing. Giancarlo Gardini

Ravenna, 12/02/2025

La presente integrazione prende in esame l'accorpamento in un unico lotto dei tre lotti inizialmente previsti per la vendita dei beni nella mia precedente relazione del 19/12/2023.

L'accorpamento appare migliorativo dal punto di vista della possibilità di vendita, in quanto si eviterebbe la necessità di dovere creare nuovi accessi e servitù di passaggio per potere entrare nei lotti identificati catastalmente come agricoli, che risultano interclusi.

In particolare:

- il lotto identificato con il numero 2 (mappale del catasto terreni fg.68- particella 238) necessita di creazione di un nuovo accesso dalla strada con relativa richiesta di autorizzazione all'ente proprietario ed inserimento di tubazione per dare continuità all'esistente fosso;
- il lotto identificato con il numero 3 (mappale del catasto terreni fg.68- particella 296) necessita oltre che di creazione di un nuovo accesso dalla strada con relativa richiesta di autorizzazione all'ente proprietario ed inserimento di tubazione per dare continuità all'esistente fosso, anche di servitù a carico del mappale 238.

Nulla è mutato rispetto ai documenti già allegati alla precedente relazione.

Nello specifico il nuovo CDU (numero 446/2024) qui allegato è identico al CDU 375/2023, in quanto non sono cambiate le destinazioni urbanistiche.

Si riportano i dati e descrizioni già contenute nella relazione del 19/12/2023.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE / INTESTAZIONE DEI BENI

Immobili distinti al Catasto Fabbricati Comune di Bagnacavallo (RA):

- Foglio 68, particella 346, categoria D/10, rendita € 2.566,00, via Paradosso n.12, Piano

T-1. Bene intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED] il 0 [REDACTED], C.F.

[REDACTED]

Immobili distinti al Catasto Terreni Comune di Bagnacavallo (RA):

- Foglio 68, particella 238, qualità seminativo classe 2, superficie mq 5.482, deduz. D15;

A1, Reddito dominicale € 42,50, reddito agrario € 41,05. Bene intestato a [REDACTED]

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Immobili distinti al Catasto Terreni Comune di Bagnacavallo (RA):

- Foglio 68, particella 296 qualità seminativo classe 2, superficie mq 10.000, deduz. D15;

A1, Reddito dominicale € 77,53, reddito agrario € 74,89. Bene intestato a [REDACTED]

[REDACTED]. con sede in [REDACTED], C.F.

[REDACTED]

I fabbricati, facenti parte dell'identificativo catastale di categoria D/10, insistono su di un terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo (RA) al Foglio 68, particella 346 ente urbano mq 2347.

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili consistono in un fabbricato ad uso allevamento e conservazione larve, fabbricato ad uso deposito imballaggi, fabbricato ad uso forno/sgombero, relativa corte scoperta di pertinenza e due terreni agricoli di qualità catastale seminativa, il tutto sito in via paradosso n.12 Bagnacavallo (RA).

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Per i mappali 238 e 346

Si riporta stralcio dell'atto di compravendita del 30/07/1997 n.25740 di repertorio, raccolta n.4900 del notaio Renato Giganti di Lugo (RA), registrato a Lugo il 14/08/1997 al n.623 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna il 08/08/1997 ai numeri 10537 del Registro Generale e n.7477 del Registro Particolare:

“ L'immobile in contratto viene venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti e tal proposito la parte venditrice si riserva per sé e suoi eredi, il diritto di attingere e stoccare acqua per uso irriguo dal pozzo esistente nel cortile antistante il vecchio fabbricato rurale, per uso irriguo, per un periodo di anni otto da oggi, diritto di natura personale che quindi cesserà in caso di alienazione della adiacente proprietà [REDACTED] Qualora invece la parte acquirente dovesse alienare la proprietà oggetto del seguente atto, il diritto di attingimento di cui innanzi, decadrà salvo che i nuovi acquirenti non ne consentano la prosecuzione fino alla scadenza dell'ottavo anno o anche oltre.”

Per il mappale 296

Si riporta stralcio dell'atto di compravendita del 24/07/2007 n.46405 di repertorio, raccolta n.15588 del notaio Renato Giganti di Lugo (RA), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna il 27/07/2007 ai numeri 19028 del Registro Generale e n.11348 del Registro Particolare: *“Il terreno in contratto viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e*

passive se e come legalmente esistenti.”

CONFINI:

ragioni [REDACTED] strada vicinale, ragioni [REDACTED]
[REDACTED], salvo altri.

PROVENIENZA DEI BENI

Mappali 346 e 238

Gli immobili sono divenuti proprietà del Sig. [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita del 30/07/1997 n.25740 di repertorio, raccolta n.4900 del notaio Renato Giganti di Lugo (RA), registrato a Lugo il 14/08/1997 al n.623 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna il 08/08/1997 ai numeri 10537 del Registro Generale e n.7477 del Registro Particolare.

Mappale 296

L'immobile è divenuto proprietà di [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita del 24/07/2007 n.46405 di repertorio, raccolta n.15588 del notaio Renato Giganti di Lugo (RA), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna il 27/07/2007 ai numeri 19028 del Registro Generale e n.11348 del Registro Particolare.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Mappali 346 e 238

1. TRASCRIZIONE del 08/08/1997 - Registro Particolare 7477 Registro Generale 10537
Pubblico ufficiale GIGANTI DOTT. RENATO Repertorio 25740/4900 del 30/07/1997
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico.

2. ISCRIZIONE del 12/11/1998 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 15315

Pubblico ufficiale GIGANTI DOTT. RENATO Repertorio 28530/5729 del 05/11/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 389 del 26/01/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/12/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 27/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

Mappale 296

TRASCRIZIONE del 27/07/2007 - Registro Particolare 11348 Registro Generale 19028

Pubblico ufficiale GIGANTI RENATO Repertorio 46405/15588 del 24/07/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

Si vedano stampe delle note delle Ispezioni Ipotecarie in allegato.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

I fabbricati che insistono sulla particella catastale n.346 sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.221 protocollo n.10829 del 23/07/1998, rilasciata per intervento di recupero del piano terra del fabbricato per attività ad uso allevamento larve lepidotteri.
- Permesso di costruire n.206/2004 protocollo n.10873 del 23/07/2004, rilasciata per

opere di completamento e modifica alla ristrutturazione del piano terreno e primo di fabbricato ad uso allevamento di larve e lepidotteri.

Alle suddette pratiche non ha mai fatto seguito la richiesta di conformità edilizia/agibilità.

Sono presenti alcune difformità indicate nell'allegato "Planimetria catastale con evidenza difformità". Tali difformità possono essere sanate con apposita pratica edilizia ed aggiornamento della documentazione catastale. Il costo tecnico complessivo può essere quantificato in circa € 5.000,00.

Per i terreni di cui ai mappali 238 e 296

si riporta il contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica n.446/2024 (in allegato), rilasciato dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna:

- nel PSC l'area

ricade in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - ART.5.10;

- nel RUE l'area ricade in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - ART.4.6.1;

- nel CUT l'area ricade in:

- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VSO7;
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VSO8;
- Dossi di ambito fluviale recente - Scheda APO8;
- Fascia di rispetto stradale- Scheda IIO1 (Mapp.238 parte);

- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree per le quali è richiesta la verifica del loro possibile inserimento nelle zone che chiedono un'analisi approfondita (III livello) - Scheda VS12;
- Area a medio rischio archeologico - Scheda SCT10.

DESCRIZIONE DEI BENI

Mappale 346

È composto da fabbricato con destinazione fabbricato rurale con fine strumentale all'agricoltura, con annesso capannone per deposito imballaggi e piccolo fabbricato con forno in muratura, loggia e due locali sgombero.

L'edificio principale ha pianta rettangolare, con un impianto di base di m 21,85 x 13,12, si leva su due piani fuori terra. La struttura è in muratura con mattoni faccia a vista, tetto a 4 falde.

La pavimentazione è stata realizzata parte in ceramica, parte in graniglia, mentre gli infissi sono principalmente in legno con vetro semplice.

Gli impianti presenti sono elettrico, idro termo sanitario e di riscaldamento.

Lo stato manutentivo dell'immobile è mediocre.

A lato del fabbricato principale si trova un capannone con impianto di base rettangolare di m 11,00 x 6,70 m, destinato a deposito imballaggi. Tale fabbricato è realizzato in muratura con tetto in struttura lignea a 4 falde. Lo stato manutentivo dell'immobile è mediocre.

Fabbricato con forno. Tale struttura ha dimensioni in pianta m 7,70 x 4,80, con ingresso dalla loggia avente quattro colonne poggianti su di un muretto di supporto, le

quali reggono un'architrave massiccia con cornici in cotto. Anche questo fabbricato è realizzato in muratura intonacata ed ha tetto a 4 falde. Oltre al forno in muratura, sono presenti due locali sgombero. Lo stato manutentivo è discreto.

I tre fabbricati sopra descritti insistono su di un terreno avente superficie al netto dei fabbricati di mq 1.946,67.

Terreno mappale 238

Terreno agricolo di qualità catastale seminativa, ad oggi incolto, misurante mq 5.482,00.

Terreno mappale 296

Terreno agricolo di qualità catastale seminativa, ad oggi incolto, misurante mq 10.000,00.

CONSITENZA COMMERCIALE

Beni insistenti sul mappale 346

Fabbricato principale: mq 573,34

Fabbricato "deposito imballaggi": mq 73,70

Fabbricato "loggia-sgombero, forno": mq 39,96

Corte di pertinenza mq 1.946,67 $67 \times 10\% =$ mq 194,66

Terreno mappale 238 di mq 5.482,00

Terreno mappale 296 di mq 10.000,00.

STIMA DEI BENI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento ai più recenti valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate” e dagli esperti 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 come di seguito esposto:

Valore totale 373.800,00 (trecentosettantatremilaottocento/00 Euro).

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

Con Osservanza

Ravenna, 12/02/2025

IL TECNICO

Ing. Giancarlo Gardini

Allegati

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Ispezioni ipotecarie eseguite presso Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Pratiche edilizie
- Certificato di destinazione urbanistica (CDU)