

## PIANO DI RISTRUTTURAZIONE GRUPPO BAGIONI

### LOTTO 1)

Valore a piano € 1.600.000,00

Trattasi di un fondo rustico con sovrastanti fabbricati ubicati in Ravenna loc. Gambellara, accessibili dall'antistante Via Viazza 36.

#### DESCRIZIONE DEI BENI

Terreno agricolo prettamente argilloso, tutto pianeggiante, coltivato a seminativo e di superficie catastale mq. 323.209.

I fabbricati sovrastanti in fondo insistono su una corte di mq.13.641 e consistono in:

1-Stalla su un piano di superficie complessiva mq.339, composta da struttura in ferro, pareti di laterizio e tetto a volta.

2- Struttura in ferro di forma rettangolare, su un'area scoperta di mq.196 senza pareti perimetrali e solo una parte della copertura in lastre.

3- Stalla su un piano di superficie complessiva mq. 941, con struttura portante in prefabbricato di c.a.v. pareti di laterizio e tetto a falde.

4- Fienile su un piano in prefabbricato di cemento, di superficie complessiva mq.314, tamponato solo in parte con due pareti di laterizio.

5- Fabbricato fronte strada, in parte ad uso civile abitazione su due piani fuori terra di superficie complessiva circa mq. 262 e una parte al piano terra ad uso stalla, servizi e ricovero macchine di superficie complessiva mq. 324. Il fabbricato e' in muratura faccia vista, solai in laterocemento e in normale stato d'uso anche in riferimento alla sua vetustà.

#### DESCRIZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati Sez.urb. S

Foglio n. 30 P.lla n. 114

Sub n. 2 cat A/4 z.c.3 cons.9 vani R.€.357,90

Sub n. 3 cat D/10 z.c.3 R.€.3.449,93

Sub n. 1 bcnc

Catasto terreni

Sez.urb. S

Foglio n. 30

P.lla n. 114 di mq. 13.641 ente urbano

p.lla n. 126 di mq. 121.204 semin. Rd €.638,86 ra €.719,86

p.lla n. 127 di mq. 121.203 semin. Rd €.638,86 ra €.719,86

p.lla n. 128 di mq. 40.401 semin. Rd €.212,95ra €.239,95

p.lla n. 129 di mq. 40.401 semin. Rd €212,95ra €239,95

Regolamento edilizio

Nel vigente Regolamento edilizio del Comune di Ravenna, il terreno risulta essere censito zona ed impianti e attrezzature per attività SR allevamento suinicolo art.VI 3,7 art.VI 3,8

## **LOTTO 2)**

Valore a piano € 70.000,00

Fabbricati diruti superficie complessiva di 2494 mq .

A) Fabbricato collabente ad uso abitativo e servizi;- corte scoperta. situato in Via Nuova, 26 - 48125 – frazione Pievequinta FORLI' (FO) Censito al catasto di Ravenna Foglio 83 particella 263 Cat F/2.

Il fabbricato di origine "storica" nasce come casa colonica connessa alla gestione agricola dei terreni circostanti, e successivamente modificata per le mutate esigenze pur essendo collabente sono ancora presenti e conservate le caratteristiche tipologiche della casa colonica Romagnola-Cesenate con il corpo principale a forma quadrangolare su due piani e un corpo regolare ad un piano addossato che si sviluppa su due lati, con nelle immediate vicinanze il fienile di forma rettangolare ora completamente crollato. La corte di pertinenza non risulta recintata ed è accessibile tramite strada privata da Via Nuova. Il fabbricato con struttura portante in muratura e copertura in legno è probabilmente risalente ai primi del '900. Nel complesso il grado di conservazione è pessimo con crolli diffusi sia in copertura che delle strutture portanti.

Il fabbricato ad uso fienile risulta completamente crollato.

La superficie del lotto è 1816,00 mq.

Valore a piano € 55.000,00

B) Fabbricato collabente ad uso abitativo e servizi;- corte scoperta. situato in Via Nuova, 24 - 48125 – frazione Pievequinta FORLI' (FO) Censito al catasto di Ravenna Foglio 83 particella 264 Cat F/2 - 48125 - FORLI' (FO)

Il fabbricato nasce come casa colonica connessa alla gestione agricola dei terreni circostanti, ora in stato collabente con crollo totale della copertura e quasi totale delle strutture portanti (rudere).

La superficie del lotto è 678,00 mq.

Valore a piano € 15.000,00

**LOTTO 3)**

Valore a piano € 821.189,00

Terreni agricoli per complessivi Ha 25.66.22 situati in Forlì, Via Nuova Via Bevanella

Censiti al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio

83 particella 52 Seminativo classe 1 superficie mq 670,00

83 particella 231 Seminativo classe 4 superficie mq 52.099,00

83 particella 237 Seminativo classe 2 superficie mq 35.053,00

83 particella 241 Seminativo classe 1 superficie mq 2.155,00

83 particella 250 Seminativo classe 4 superficie mq 95.860,00

83 particella 251 Seminativo classe 4 superficie mq 70.785,00

**LOTTO 4)**

Valore a piano € 30.000,00

Terreno agricolo per complessivi mq 12,288,00 situati in Ravenna, Via Erbosa, censiti al

Catasto Terreni Comune di Ravenna al

- foglio 124, particella 273, superficie 2916 mq

- foglio 124, particella . 223, superficie 9372 mq

**LOTTO 5)**

Valore a piano € 450.000,00

Insedimento agricolo ubicato in Comune di Ravenna, località San Pietro in Campiano, via

Erbosa n. 32.

-Edificio con struttura portante in calcestruzzo prefabbricato, avente superficie in pianta pari

a circa 2.150 mq, adibito a deposito vegetali;

-edificio secondario, con struttura portante in calcestruzzo prefabbricato, avente superficie in pianta pari a circa 795 mq, adibito ad alloggiamento impianto di essiccamento vegetali;

Il lotto è identificato al catasto fabbricati del Comune di Ravenna, foglio 124, sezione C, p. 110 sub 4 e sub 3 in comune su una superficie di 11.820 mq.

L'insediamento ricade in area a destinazione d'uso agricola. Il vigente RUE di Ravenna classifica i terreni come area agricola per impianti SR12.

## **LOTTO 6)**

Valore a piano € 1.200.000,00

Compendio immobiliare sito a Casemurate Forlì, via Serachieda, n. 1/C identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 85 particella 102 sub 1 e adiacente terreno agricolo alle particelle 345 e 346 di complessivi mq 2000.

Sono presenti edifici, ad uso alloggiamento impianti, depositi, e servizi per l'attività (tra cui locali ad uso ufficio), per una superficie complessiva pari a 5.130 mq. All'interno di tale complesso sono svolte attività correlate alla lavorazione ed essiccamento di sostanze vegetali.

Gli edifici hanno le seguenti caratteristiche e finalità:

- edificio principale, con struttura portante in calcestruzzo prefabbricato, avente superficie pari a circa 1.840 mq. All'interno dell'edificio sono presenti uffici e spogliatoi, disposti su due piani per una superficie pari a circa 280 mq e la restante parte è utilizzata per alloggiamento degli impianti di essiccamento vegetali;
- edificio secondario, con struttura portante in calcestruzzo prefabbricato, avente superficie in pianta pari a circa 1.470 mq, adibito a deposito;

- tettoia di collegamento tra i due edifici principali, adibita a copertura di alcuni impianti connessi all'essiccamento vegetali, di superficie in pianta pari a circa 920 mq ed avente struttura portante in carpenteria metallica;
- tettoia posteriore, di superficie in pianta pari a circa 650 mq, avente struttura portante in acciaio, adibito ad uso deposito e lavorazione cippato.

## **LOTTO 7)**

Valore a piano € 1.919.290,00

Complesso immobiliare, sito in Via Macoda , 5 - San Bartolo - Ravenna (RA), denominato

"Complesso immobiliare Via Macoda, 5 - 48124 - RAVENNA

Censito al Comune Catastale di Ravenna al Catasto Fabbricati

Sez. S Fg. 14 Part. 169 Sub. 1 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 2, 4,50 vani,

Rendita 317,85 €

Sez. S Fg. 14 Part. 169 Sub. 2 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 2, 5,00 vani,

Rendita 413,17 €

Sez. S Fg. 14 Part. 169 Sub. 6 Categoria: D10 -Fabbricati per funzioni produttive, Rendita

17.036,00 €

I beni oggetto censiti al foglio 14, mappale 169, subalterni 1 (abitazione), 2 (abitazione) e 6

(stabilimento per allevamento animali), risultano avere in comune i seguenti subalterni:

- Sub. 4, piano terra – B.C.N.C. centrale termica, comune ai sub 1 e 2;

- Sub. 7, piano terra – B.C.N.C. corte comune ai sub 1, 2 e 6.

Totale Superficie (m2) 8.322,96

Costituito da:

- uno stabilimento per allevamento animali;

- un fabbricato ad uso abitativo composto da due unità immobiliari con ingressi indipendenti;
- corte scoperta comune sia al fabbricato ad uso abitativo che allo stabilimento per allevamento.

Trattasi di uno stabilimento per l'allevamento di Bovini insediato fin dalla seconda metà degli anni '70, e lo stesso risulta composto da vari fabbricati:

Il fabbricato 1 risulta costituito da tre corpi. Il corpo A con destinazione Stalla per Bovini, presenta una pianta rettangolare con struttura portante metallica aperta e parzialmente tamponata con pareti in c.a basse (per il contenimento dei bovini) e tendaggio/elementi di lamiera con la funzione di frangisole, presenta una copertura in eternit. Il corpo B con destinazione prevalente a deposito, presenta una pianta parallelepipedica con struttura portante in c.a. prefabbricato e tamponamenti in parte in pannelli prefabbricati in c.a. e parte in lamiera metallica, al suo interno sono presenti dei vani servizi igienici e spogliatori e un ufficio per gli addetti, una porzione del capannone è utilizzata a nursery. Il corpo C di forma rettangolare è destinato in parte a pollaio, conigliera ecc, e in parte a deposito medicinali, nella sua adiacenza è presente un silos metallico per mangimi e un tank fuel per il rifornimento dei mezzi agricoli.

Il fabbricato 2 di recente costruzione, con destinazione Stalla per Bovini, presenta una pianta rettangolare con struttura portante metallica aperta e tamponata esclusivamente con tendaggi con la funzione di frangisole, il contenimento dei bovini è realizzato con una recinzione bassa metallica, presenta una copertura in pannelli sandwich.

Il fabbricato 3, con destinazione Deposito, presenta una pianta rettangolare con struttura portante metallica tamponata con pareti in blocchi di c.a. con finestratura alta a nastro, presenta una copertura in lastre di

eternit.

Il fabbricato 4, con destinazione Stalla per Bovini, presenta una pianta rettangolare con struttura portante metallica

aperta e tamponata parzialmente con pareti in blocchi di c.a. con finestratura alta a nastro e parzialmente con tendaggi con la funzione di frangisole, il contenimento dei bovini è realizzato con sia con le pareti in blocchi sia con una recinzione bassa metallica, presenta una copertura in lastre di eternit.

Il fabbricato 5, con destinazione Stalla per Bovini, presenta una pianta rettangolare con struttura portante metallica aperta e tamponata con pareti in blocchi di c.a. con finestratura alta a nastro, il contenimento dei bovini è realizzato con sia con le pareti in blocchi sia con una recinzione bassa metallica, presenta una copertura in lastre di eternit. Nel sito è inoltre presente una zona delimitata da setti in c.a. prefabbricati per lo stoccaggio e l'essiccamento del letame prodotto dall'attività, nonché di un vascone circolare in c.a., per lo stoccaggio e il trattamento dei liquami prodotti.

Il fabbricato abitativo risalente agli anni '70 presenta una struttura portante in muratura a vista con solai in latero cemento e copertura in latero cemento con sovrastante manto in laterizio.

Al piano terra si sviluppa il primo appartamento composto da ingresso, cucina, pranzo, due camere da letto, disimpegno e bagno, mentre il secondo appartamento si sviluppa al piano primo con ingresso indipendente tramite scala interna, e risulta composto da cucina, pranzo, due camere da letto, un vano con accesso da una camera da letto (a uso ripostiglio/guardaroba), un bagno, due disimpegni e un balcone le finiture degli interni sono di tipo standard per l'epoca di realizzazione (pavimenti e rivestimenti in piastrelle

monocottura porte in legno tamburato e infissi in legno con vetro singolo, avvolgibili). Inoltre al piano terra sono presenti la C.T. termica (vano comune) con accesso dall'esterno, e l'ufficio pesa dell'attività di allevamento (la pesa risulta nelle immediate adiacenze del fabbricato). Nel complesso il grado di conservazione/finitura può dirsi soddisfacente. Sono presenti le principali adduzioni acqua/gas/energia elettrica.

### **LOTTO 8)**

Valore a piano € 136.437,82

Immobili siti in Via Bagnolo Salara, n. 57 a Ravenna. Censiti al Catasto N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: Foglio 157, Mappale 23, Sub. 1, categoria A/4, z.c. 3, classe 1, consistenza vani 6, piano T-1, Rendita catastale € 238,60, Via Bagnolo Salara n. 57, Ravenna (RA); e N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: Foglio 157, Mappale 23, Sub. 2, categoria C/2, z.c. 3, classe 1, consistenza 92 mq, piano T, Rendita catastale € 223,32, Via Bagnolo Salara n. 57, Ravenna (RA).

Le unità immobiliari consistono in un fabbricato sviluppato su 2 livelli e composto da n. 1 unità immobiliari ad uso abitativo, n. 1 unità immobiliare destinata a deposito/magazzino.

- L'unità immobiliare censita ad uso abitativo si sviluppa al piano terra e primo, catastalmente è composta da ingresso, cucina abitabile, disimpegno e cantina al piano terra e n. 4 camere al piano primo;

- L'unità immobiliare censita ad uso magazzino/deposito tutto al piano terra, catastalmente è composta da locali adibiti a servizi, ripostigli e deposito.

### **LOTTO 9)**

Valore a piano euro 151.645,56



- Fabbricato collabente ad uso abitativo e servizi;
- un fabbricato connesso all'attività produttiva agricola (fienile);
- corte scoperta comune sia al fabbricato ad uso abitativo che al fienile;

beni censiti al Catasto fabbricati del Comune di Forlì al foglio 161 particelle 164 sub 1 cat F/2 unita collabente; foglio 161 particella 164 sub 2 cat D/10 e foglio 161 particella 164 sub 3 B.c.n.c comune a tutti i sub. Via Sansovini, n 5 Forlì.

Trattasi di un fabbricato di origine “storica” nasce come casa colonica connessa alla gestione agricola dei terreni circostanti, e successivamente modificata per le mutate esigenze ma pur essendo collabente conserva ancora integralmente le caratteristiche tipologiche della casa colonica Romagnola-Forlivese con il corpo principale a forma parallelepipedica su due piani e due corpi a servizi ad un piano addossati al parallelepipedo nei lati minori, con nelle immediate vicinanze il fienile di forma rettangolare. La corte di pertinenza non risulta recintata ed è accessibile tramite stradello privato da Via Sansovini. Il fabbricato con struttura portante in muratura e copertura in legno è probabilmente risalente ai primi del '900. Nel complesso il grado di conservazione è mediocre. Il fabbricato ad uso fienile, di forma rettangolare, con struttura portante in muratura e copertura in legno presenta un pessimo stato di conservazione, con ampie porzioni di copertura e della muratura portante crollata.

Nel RUE vigente l'area risulta così classificata:

- Sottozona E6.3 – Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale – ambiti della pianura;
- Sottozona A6.1 – Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio – Ambiti di grande valore ambientale – Edifici conservati integralmente (abitazione) – Edifici sostituiti (fienile); con i seguenti

vincoli sovraordinati: - (VA) Territorio comunale in area a potenzialità archeologica; - (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea; - (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio; - (VP) Area di potenziale allagamento;

## **LOTTO 10)**

Valore a piano € 221.835,37

Costituito da:

- Un fabbricato ad uso abitativo e servizi;
- un fabbricato connesso all'attività produttiva agricola (fienile);
- corte scoperta comune sia al fabbricato ad uso abitativo che al fienile.

Beni censiti al Catasto fabbricati Comune di Forlì al foglio 162 particella 1 sub 2 cat A/3 classe 1; foglio 162 particella 1 sub 4 cat D/10 e foglio 162 particella 1 sub 3 B.c.n.c comune a tutti i sub, via Sansovini n 12 Forlì.

Il fabbricato di origine “storica” nasce come casa colonica connessa alla gestione agricola dei terreni circostanti, e successivamente modificata per le mutate esigenze si riconoscono le matrici tipologiche della casa colonica Romagnola-Forlivese con il corpo principale a forma parallelepipedica su due piani e un corpo irregolare ad un piano addossato e a forma di L al parallelepipedo, con nelle immediate vicinanze il fienile di forma rettangolare. La corte di pertinenza non risulta recintata ed è accessibile direttamente da Via Sansovini.

Il fabbricato con struttura portante in muratura e copertura in legno è probabilmente risalente alla seconda metà del '900 e poi modificata in epoca più recente. Al piano terra si trovano l'ingresso/scala, cucina, una cantina e l'ex stalla ora destinata a legnaia, al primo

piano si trovano tre camere da letto, un bagno, disimpegno, e due vani ripostigli. Nel corpo a un piano con accessi dall'esterno si trovano tre vani a ripostigli e un forno. Inoltre, sul retro del fabbricato è presente una tettoia (tamponata) addossata al fabbricato con copertura in legno. Nel complesso il grado di conservazione/finitura pur essendo presenti le principali adduzioni acqua/gas/energia elettrica può definirsi tra discreto e mediocre, infatti, si è riscontrata la presenza di fessurazioni e crepe nelle murature portanti sia perimetrali che interne alcune passanti ed altre no; tali fessurazioni, alcune delle quali in prossimità degli spigoli delle aperture esterne presentano andamento sia verticale che a 45°. È impossibile, al momento, stabilire le cause di dette fessurazioni (assestamento della struttura, sovraccarico, cause strutturali) e sarebbe quindi importante sottoporre le strutture ad un monitoraggio delle fessure con apposita strumentazione ovvero installando fessurimetri, crepometri o estensimetri, il tutto per comprendere se i movimenti dell'edificio sono ancora in corso o si sono esauriti ed approntare le adeguate misure di consolidamento. Il fabbricato ad uso fienile, di forma rettangolare, con struttura portante in muratura e copertura in legno presenta un buono stato di conservazione, ed è utilizzato per la produzione agricola.

Nel RUE vigente l'area risulta così classificata:

- Sottozona E6.3 – Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale – ambiti della pianura; con i seguenti vincoli sovraordinati:
- (VA) Territorio comunale in area a potenzialità archeologica;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio;
- (VP) Area di potenziale allagamento;

Per richiesta di informazioni contattare avv. Chiara Bagioni email: [studiolegale@bagioni.it](mailto:studiolegale@bagioni.it) –  
tel. 3355747894