

TRIBUNALE DI RAVENNA

Giudice per le esecuzioni immobiliari

Dott. ALESSANDRO FAROLFI

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

RGE N°
7-2021.
Prossima
Udienza
02/02/2022
ore 9,00

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

TERRENO- AREA DI FABBRICATO DEMOLITO

Consistenza commerciale complessiva in cifra tonda circa mq 1048.50

Via Urbiano , già via Samoggia (senza numero civico), piano terra (si precisa che nella planimetria catastale è indicato l'indirizzo Via Samoggia n. 10.

LOTTO UNICO - LIBERO .

Il lotto UNICO è formato da tre particelle senza fabbricati catastalmente individuati:

- **Comune di Brisighella foglio 126 mappale 145 sub 1** – intera quota di proprietà, di area, di fabbricato demolito, senza costruzioni per la quale è ancora presente al Catasto fabbricati la planimetria catastale del fabbricato, che è invece di fatto crollato e demolito, così come la sagoma è ancora presente nelle mappe del Catasto terreni. Il lotto del fabbricato demolito ha una superficie catastale reale di mq 670;

- **Comune di Brisighella foglio 126 mappale 147** – intera quota di particella senza costruzioni con qualità catastale di Seminativo arborato di classe 3, di superficie catastale reale di mq 362

- **Comune di Brisighella foglio 126 mappale 148** – quota di 1/2 di particella senza costruzioni con qualità catastale di Seminativo arborato di classe 3, di superficie catastale di mq 33

Consistenza commerciale complessiva in cifra tonda mq 1048.50 circa di superficie del terreno, sui mapp.li 145 e 147 si potrà edificare una superficie complessiva di circa mq 170

Pag.1

Arch. Massimo Civinelli

*Via Cavour 14- 48026 Russi (RA) – Tel. e fax 0544 580515 cell. 3496236794 e-mail geotecrussi@gmail.com
iscritto Geometri Ra. N° 1052; Perito Agrario; iscritto Certificatori Energetici RER n° 7898; CTU Trib. Ra n° 77
Iscritto all'Ordine Architetti Ra. n.° 614 Sez. A **Laurea Magistrale in Architettura paesaggio e sostenibilità***

È compresa altresì servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna il 09/07/1988 art. 6290 a favore di Enel, gravante l'originaria ex particella 33 del fog. 126, servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile a favore dei mapp. 145 sub1 e mapp. 147 ed ex mapp. 153 (ora mapp. 184) ed a carico della strada di accesso, insistente sul terreno di altra proprietà distinto al Catasto terreni con la ex particella 153, ora particella 184

Stato di conservazione

Si tratta di area di terreno nuda di fabbricato demolito, semi pianeggiante recintata con muro in CA in più parte che funge anche a tratti da muro di sostegno. L'area non è esattamente materializzata nei suoi confini per cui si farà riferimento alle superfici catastali.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Non è presente attestato APE.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è censito al **Catasto della Provincia di Ravenna, nel Comune di BRISIGHELLA**, come segue:

Catasto Fabbricati

• **foglio 126 mappale 145 sub 1**, cat. A/4, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq 89,00, totale escluso aree scoperte mq 73, Rendita catastale € 177.14, Via Urbiano , già via Samoggia (senza numero civico), piano terra (si precisa che nella planimetria catastale è indicato l'indirizzo Via Samoggia n. 10 variato in visura in data 07/08/2002)

Catasto Terreni

• **foglio 126 mappale 145** di superficie catastale reale mq 670, Ente urbano
 • **foglio 126 mappale 147** di superficie mq 362, Seminativo Arborato di cl. 3, Reddito dominicale € 1.68, Reddito agrario € 1.96

• **foglio 126 mappale 148** di superficie mq 33, Seminativo Arborato di cl. 3, Reddito dominicale € 0.15, Reddito agrario € 0.18, **per la quota di 1/2**

CONFINI LOTTO

Mapp. 145, 147 e 148

- A Sud con mapp. 144,
- A Ovest con mapp. 152
- A Nord con mapp. 184
- A Est con area verde demaniale facente parte catastalmente della sede stradale

PERTINENZA

Il lotto UNICO è formato da tre particelle senza fabbricati.

Comune di Brisighella foglio 126 mappale 145 sub 1 – intera quota di proprietà di area di fabbricato demolito , particella senza costruzioni per la quale è ancora presente al Catasto fabbricati la planimetria catastale del fabbricato che è invece di fatto crollato e demolito, così come la sagoma è ancora presente nelle mappe del Catasto terreni. Il lotto del fabbricato demolito ha una superficie catastale reale di mq 670; circa al centro dell'area si rileva una localizzazione dell'edificio demolito.

L'area è recintata in parte con rete metallica e in parte con muro in CA che in alcune porzioni funge anche da muro di sostegno , le recinzioni presenti , in alcune parti precarie non identificano esattamente il lotto e perciò, i confini non sono materializzati o non esattamente materializzati per cui non è stato possibile verificare la superficie reale del lotto , si farà riferimento quindi alla superficie catastale

Comune di Brisighella foglio 126 mappale 147 – intera quota di particella senza costruzioni con qualità catastale di Seminativo arborato di classe 3, di superficie catastale reale di mq 362

Comune di Brisighella foglio 126 mappale 148 – quota di 1/2 di proprietà di particella senza costruzioni con qualità catastale di Seminativo arborato di classe 3, di superficie catastale di mq 33

L'accesso all'area avviene tramite un passo carraio che si affaccia su un'area verde adiacente alla Via Urbiano/Strada Provinciale 73 (già via Samoggia) e della quale fa parte catastalmente, attraverso la particella 148 in comproprietà con altri e percorrendo una strada di accesso costituita da fascia di terreno erboso presente sulla particella 184 di altra proprietà.

Sul lotto è presente servitù di elettrodotto con cavi aerei e pilone all'interno del lotto

PROVENIENZA DEL BENE

Si rimanda al certificato ipotecario n. RA19226/2021 dell'Agenzia delle Entrate, specificando che gli immobili in oggetto sono pervenuti in proprietà all'esecutata a seguito di compravendita atto in Faenza Rep. 139464/14607 del 26/02/2009 trascritto a Ravenna in data 04/03/2009 reg. gen. N. 3999 e reg. part. N. 2492.

È compresa altresì servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna il 09/07/1988 art. 6290 a favore di Enel, gravante l'originaria ex particella 33 del fog. 126,

Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile a favore dei mapp. 145 sub1 e mapp. 147 ed ex mapp. 153 (ora mapp. 184) ed a carico della strada di accesso, insistente sul terreno di altra proprietà distinto al Catasto terreni con la ex particella 153, ora particella 184, costituita con atto in Faenza del 28/10/2008 rep. 138760/14172 registrato a Faenza il 31/10/2008 al n. 3975 serie 1T e trascritto a Ravenna il 04/11/2008 reg. part. 13899-13900. I futuri oneri e spese di manutenzione sono a carico dell'aggiudicatario per sé e suoi aventi causa, in ragione di 1/3.

Si precisa che con atto unilaterale d'obbligo del 19/06/2009 in Faenza rep. 140093 l'esecutata si è impegnata verso l'Amministrazione comunale di Brisighella a costruire un ampliamento massimo di mq 70 "una tantum" di superficie utile lorda oltre a quella preesistente in riferimento alla ristrutturazione con ampliamento del fabbricato ex agricolo (ora demolito) sulla particella 145.

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del delegato alla vendita, la vendita del bene sarà soggetto a tassa/imposta di registro o alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'aggiudicatario.

CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA

Per l'immobile si sono reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

Per l'immobile si è verificato che venne richiesta pratica edilizia in data 1-4-2009 prot. n° 2419 P.E. 66/09 per lavori di ristrutturazione e ampliamento, il quale ampliamento riguardava una superficie di mq 70 "una tantum" di Superficie utile lorda, e che, in conformità alle norme NTA del PRG vigente all'epoca della domanda del permesso di costruire, venne prodotto, atto unilaterale d'obbligo in data 19-6-2009 rep 140093 registrato a Faenza il 24-6-2009 al n° 2193 serie 1T per l'asservimento della superficie utile in ampliamento "una tantum".

Il permesso di costruire richiesto in data 1-4-2009 ha quindi ottenuto parere favorevole dalla commissione edilizia con prescrizioni per integrazioni di documenti.

Il permesso di costruire a causa di inerzia del richiedente NON è stato però formalizzato e quindi NON rilasciato e stante il tempo trascorso risulterebbe quindi decaduto.

Da informazioni raccolte, pare che durante l'iter della pratica edilizia il fabbricato sia parzialmente crollato ed il richiedente il permesso di costruire, abbia attuato la sua completa demolizione in assenza di titolo edilizio.

Per cui il fabbricato è stato demolito senza la relativa autorizzazione, ma stante la normativa edilizia vigente e stante il parere favorevole della commissione edilizia si potrà richiedere la ricostruzione riprendendo la pratica edilizia di cui sopra o con pratica ex novo nell'ambito del progetto per la superficie utile assentita.

INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio dell'Unione della Romagna Faentina l'area identificata dai mappali 145-147-148 del fog. 126 ricade in Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico) regolamentata dall'art. 15 della normativa tecnica

Gli stessi mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del RUE:

Tav. P.3 – Tavole di Progetto e precisamente la tavola 26.2

Tav. C.2 – Tavola dei Vincoli e Scheda dei Vincoli – Tavole 26

Si rimanda comunque alle prescrizioni urbanistiche ed alla lettura integrale e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE (Tav. P.2)

Essendo il LOTTO trattato un'area di terreno, si è provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Unione della Romagna Faentina allegato alla presente perizia.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

IL LOTTO UNICO è LIBERO.

STIMA DEL BENE

Consistenza commerciale complessiva in cifra tonda mq 1048.50 circa di superficie del terreno. Sui mapp.li 145 e 147 si potrà edificare una superficie complessiva di circa mq 170

valore del bene a corpo e non a misura per la piena proprietà sui mappali 145 e 147 e sulla proprietà di ½ del mappale 148

- Valore in cifra tonda a base d'asta di euro 25.000,00 (euro venti cinque mila /00).

Con osservanza

Ravenna 20-12-2021

Il Consulente

Arch. Massimo Civinelli

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PAESAGGISTI CONSERVATORI
RAV. 614
MASSIMO
CIVINELLI
ARCHITETTO