

TRIBUNALE DI RAVENNA
Giudice per le esecuzioni immobiliari

Dott. FAROLFI ALESSANDRO

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

OGGETTO: PERIZIA ESTIMATIVA nella procedura esecutiva R.G.E. n° 7/2021

PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXX

CONTRO DEBITORE ESECUTATO:

XXXXXXXXXX

Il sottoscritto **MASSIMO CIVINELLI** c.f. CVNMSM61H24H199H, nato a Ravenna il 24-06-1961, iscritto all'albo Geometri di Ravenna al n° 1052 e all'Ordine Architetti di Ravenna al n° 614 Sez. A con studio a Russi (RA) in Via Cavour 14, a seguito della nomina tramite comunicazione ricevuta in data 01-09-2021 dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di codesto Tribunale, in data **10-09-2021 ha depositato via telematica**, l'accettazione dell'incarico prestando il giuramento di rito di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Individuazione 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**

OPERAZIONI PERITALI

In coordinamento con il Custode nominato, il medesimo custode ha inviato comunicazione informando l'esecutata dell'incarico ricevuto e fissando l'inizio delle operazioni per l'accesso all'immobile oggetto di perizia, dopo alcuni rinvii causa malattia in data 24-11-2021 alle ore 15,30 il sottoscritto si è presentato all'indirizzo Via Urbiano / Strada provinciale 73 a Brisighella frazione Urbiano, per l'accesso ai locali oggetto di perizia, rilevando che non era presente alcun fabbricato in quanto crollato e poi demolito.

In presenza del marito dell'esecutata, sig. xxxxxxxxxx nato a xxxxx il xxxxx e residente a xxxxxx in via xxxxxx n xx, si è proceduto ad effettuare il rilievo fotografico dell'area oggetto di esecuzione immobiliare.

Si è inoltre proceduto al reperimento della documentazione urbanistica ed edilizia inerente l'immobile.

FORMAZIONE LOTTI

Visti i beni oggetto di pignoramento, stante la loro destinazione d'uso e la loro consistenza, per una migliore valorizzazione degli stessi ed essendo funzionalmente

interconnessi fra loro oltre che per renderli più appetibili alla vendita, si ritiene di trattarli come **unico lotto** :

LOTTO UNICO: immobile sito Via Urbiano / Strada provinciale 73 , già via Samoggia, a Brisighella frazione Urbiano, costituito da tre particelle, mapp. 145, mapp. 147 e mapp. 148; la particella 145 è di fatto un'area di fabbricato demolito, per la quale area non è stata comunicata al catasto la conseguente variazione, per cui catastalmente, sia nelle mappe del catasto terreni che al catasto fabbricati, NON risulta demolito ed è quindi risultante il fabbricato.

Per quanto riguarda la particella 148 è oggetto della presente relazione peritale la quota di 1/2 in quanto la sig.ra Ferrini è cointestata nell'intero con la sig.ra Ragazzini.

IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento sono identificati come segue:

LOTTO UNICO

- immobile sito in Via Urbiano/Strada Provinciale 73 a Brisighella, costituito da tre particelle, su una delle quali, la particella 145, era presente un fabbricato crollato e demolito, **quindi sebbene al catasto sia ancora censito il fabbricato, di fatto il medesimo fabbricato è stato demolito, per cui il lotto non riguarda un fabbricato ma un'area di fabbricato demolito.**
- Al catasto della provincia di Ravenna le particelle sono identificate catastalmente al comune di Brisighella e censite 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 (senza numero civico), piano terra (si precisa che nella planimetria catastale è indicato l'indirizzo Via Samoggia n. 10)

Catasto Terreni

- **foglio 126 mappale 145** di superficie catastale reale mq 670, Ente urbano

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

• **foglio 126 mappale 148** di superficie catastale mq 33, Seminativo Arborato di cl. 3, Reddito dominicale € 0.15, Reddito agrario € 0.18

Le particelle **145** e **147** sono intestate a:

- **XXXXXX** nata a **XXXX** il **XXX** c.f. **XXXXXXXXXX**, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

mentre la particella **148** è intestata :

- **XXXXXX** nata a **XXX** il **XXXXX** c.f. **XXX**, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

- **XXXXXXX** nata a **XXXXXX** il **XXXXXXXXXX** c.f. **XXXXXX**, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

CONFINI

Mapp. 145, 147 e 148

- A Sud con mapp. 144, proprietà **XXXX**

- A Ovest con mapp. 152 proprietà **XXX**, e mapp. 184 proprietà **XXXXX X** e **XXXX**

- A Nord con mapp. 184 proprietà **XXXXX** e **XXXX**

- A Est con area verde demaniale facente parte catastalmente della sede stradale

DATI DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna

- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 689 Reg. Gen. 976 del 20/01/2021, a favore di **XXXXXX**. con sede a **XXXXXX** Codice Fiscale **XXXX**.

Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna del 28/12/2020 Rep. 2355/2020 gravante la piena proprietà delle particelle 145 e 147 ed 1/2 della proprietà della particella 148.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dal certificato ipotecario n. RA19226/2021, i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

ISCRIZIONE N. 4000/745 del 04/03/2009 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Gargiulo Massimo del 26/02/2009 rep. 139465/14608

A favore: XXXXXXXXX con sede a XXXX Via XXXX n. X, c.f. XXXX

Contro: XXXXX nata a XXXX il XXX

Mutuo di Euro 150.000,00, durata anni 15, ipoteca Euro 240.000,00, gravante sulle particelle 145 e 147 del fog. 126.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE N. 4681/838 nascente da annotazione a iscrizione N. 4000/745 del 15/03/2010 atto Notaio Gargiulo Massimo del 26/02/2010 rep. 141445/15753

A favore: XXXX con sede a XXXX Via XXXX n. XXX, c.f. XXXX

Contro: xxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxx

Mutuo: riduzione di somma da € 150.000,00 a € 100.000,00,

TRASCRIZIONE N. 976/689 del 20/01/2021 nascente da atto pignoramento n. 2355 del 28/12/2020 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna

A favore: xxxxxxxx con sede a xxxxxx Via xxxxxx n. xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxx (elettivamente domiciliata c/o Avv. xxxxxxxxx)

Contro: xxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx

Intera quota di proprietà delle unità immobiliari oggetto della perizia

**STATO CIVILE DELL'ESECUTATO
AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
RESIDENZA E CODICE FISCALE**

Dal certificato Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato in data 01/12/2021 dal Comune di FAENZA, risulta quanto segue:

- xxxxx nata a xxxx (xx) il xxx
- xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx (xxx) il xxxx

hanno contratto matrimonio il giorno 11/03/2021 in Faenza, con il regime della separazione dei beni

Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato in data 02/12/2021 dal Comune di FAENZA, risulta che la famiglia anagrafica è composta dalla sig.ra xxxxxxxx e dal marito sig. xxxxxx, e che risiede in Via xxxxxxxx n. xxxx interno x a xxxxxxxx

Si precisa che al momento dell'acquisto dei beni oggetto di pignoramento l'esecutata era separata legalmente come dichiarato in atto di compravendita del 26-02-2009

DESCRIZIONE IMMOBILI

PERIZIA LOTTO UNICO

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'area che comprende le particelle 145 e 147 è recintata nel suo perimetro.

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 la sig.ra Ragazzini Lorenza e percorrendo una strada di accesso costituita da fascia di terreno erboso presente sulla particella 184 di proprietà dei sigg. xxxxxxxxx.

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

Stato di conservazione

Non è più presente il fabbricato, in quanto risulta interamente demolito

È presente la sola area semi pianeggiante e la recinzione esistente dell'area del fabbricato demolito, la recinzione che in parte funge da muro di sostegno di proprietà confinante si trova in mediocre stato di manutenzione, come pure il terreno vegetale che non mostra segni di recenti manutenzioni.

La destinazione data dallo strumento urbanistico dell'unione dei comuni della Romagna faentina è agricola di rilievo paesaggistico.

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

Effettuate le ricerche presso il SACE della Regione Emilia Romagna, si segnala che per il fabbricato demolito di cui al Fog. 126 del Comune di Brisighella mapp. 145 sub 1, NON è presente attestato di prestazione energetica.

VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

PROVENIENZA

Si rimanda al certificato ipotecario n. RA19226/2021 dell'Agenzia delle Entrate, richiesto da xxxxx per conto della xxxxxx., specificando che gli immobili in oggetto sono pervenuti in proprietà alla sig.ra xxxxxx a seguito di compravendita atto Notaio Gargiulo Massimo 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.

La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù (attive e passive) risultanti dallo stato dei luoghi, dati titoli di provenienza ed in particolare dall'atto di compravendita Notaio Gentilini in Russi del 14/03/2002 Rep. 8761/2025, registrato a Ravenna il 29/03/2002 al n. 1209 serie 1V e trascritto a Ravenna il 19/03/2002 Reg.part. 3992-3993. 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 proprietà dei sigg. xxxx distinto al Catasto terreni con la ex particella 153, ora particella 184, costituita con atto Notaio Gargiulo Massimo 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 della sig.ra xxxx per sé e suoi aventi causa, in ragione di 1/3.

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

CENNI STORICI CATASTO FABBRICATI

Al Catasto fabbricati di Ravenna il LOTTO UNICO è censito 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 (senza numero civico), piano terra (si precisa che nella planimetria catastale è indicato l'indirizzo Via Samoggia n. 10)

Catasto Terreni

- **foglio 126 mappale 145** di superficie catastale reale mq 670, Ente urbano
- **foglio 126 mappale 147** di superficie catastale reale mq 362, Seminativo Arborato di cl. 3, Reddito dominicale € 1.68, Reddito agrario € 1.96
- **foglio 126 mappale 148** di superficie catastale mq 33, Seminativo Arborato di cl. 3, Reddito dominicale € 0.15, Reddito agrario € 0.18

PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE

Foglio 126 mappale 145 sub 1,

La Planimetria catastale dell'abitazione depositata al Catasto Fabbricati in data 06/02/2002 prot. RA18817 attualmente in visura, rappresenta un fabbricato con corte annessa, ma essendo il fabbricato demolito, si dichiara che la planimetria catastale dell'abitazione di cui il *Mapp. 145 sub 1*, NON rappresenta lo stato dei luoghi in quanto attualmente si è in presenza di area di fabbricato demolito.

STATO OCCUPAZIONALE, ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Il LOTTO UNICO risulta LIBERO, in gran parte recintato e senza fabbricati.

Non risultano vincoli se non quelli urbanistici ai quali si rimanda alla normativa dello strumento urbanistico del Comune di Brisighella.

Si segnala che per il Lotto è stato prodotto atto unilaterale d'obbligo inerente il progetto in ampliamento una superficie "una tantum" di mq 70 rispetto la superficie del preesistente fabbricato.

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 che si allega alla presente perizia.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

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.

VINCOLI – TUTELE – SERVITU'

Come si evince dall'atto di provenienza, gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti in proprietà alla sig.ra Ferrini Katia a seguito di compravendita atto Notaio Gargiulo Massimo 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.

La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù (attive e passive) risultanti dallo stato dei luoghi, dati titoli di provenienza ed in particolare dall'atto di compravendita Notaio Gentilini in Russi del 14/03/2002 Rep. 8761/2025, registrato a Ravenna il 29/03/2002 al n. 1209 serie 1V e trascritto a Ravenna il 19/03/2002 Reg.part. 3992-3993. 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 proprietà dei sigg. xxxxxxxx distinto al Catasto terreni con la ex particella 153, ora particella 184, costituita con atto Notaio Gargiulo Massimo 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 della sig.ra xxxxxx per sé e suoi aventi causa, in ragione di 1/3.

Si precisa che con atto unilaterale d'obbligo del 19/06/2009 Notaio Gargiulo Massimo in Faenza rep. 140093 la sig.ra xxxxxxxx si è impegnata verso l'Amministrazione comunale di Brisighella a costruire in ampliamento NON più di mq 70 "una tantum" di superficie utile lorda, in riferimento alla ristrutturazione con ampliamento del fabbricato ex agricolo esistente sulla particella 145.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa/imposta di registro, fermo restando ogni verifica a cura del delegato alla vendita.

STIMA

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, si ritiene di applicare quello “sintetico comparativo”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza, mediante informazioni assunte presso agenzie immobiliari locali, e l’osservatorio mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto degli elementi di seguito elencati:

- Ubicazione
- Consistenza
- Vetustà
- Tipologia edilizia
- Destinazione urbanistica
- Destinazione d’uso
- Rifiniture esterne ed interne
- Stato di consistenza e regolarità edilizia
- Appetibilità
- Trasferimento di beni simili

vista anche, l’attuale e persistente crisi del mercato, l’andamento del settore immobiliare, il sottoscritto esprimerà un valore commerciale dei beni in argomento considerati in condizioni di libero mercato e conformemente agibili.

LOTTO UNICO

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**, senza costruzioni per la quale è ancora presente al Catasto fabbricati la planimetria catastale del fabbricato, che è invece di fatto crollato e poi demolito, così come è ancora presente la sagoma del medesimo fabbricato nelle mappe del Catasto terreni. Per cui sia le planimetrie che la mappa non corrispondono allo stato dei luoghi. 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.

• **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

L'area che comprende le particelle 145 e 147 è recintata nel suo perimetro ma i confini non sono esattamente materializzati, per cui si dovrà fare riferimento alla mappa catastale.

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

Sul lotto è presente servitù di elettrodotto con cavi aerei e pilone all'interno del lotto
È presente la sola area semi pianeggiante e la recinzione esistente dell'area del fabbricato demolito, la recinzione che in parte funge da muro di sostegno di proprietà confinante si trova in mediocre stato di manutenzione, come pure il terreno vegetale che non mostra segni di recenti manutenzioni.

La stima dell'immobile si basa sulla potenzialità edificatoria dell'area di fabbricato demolito per complessivi circa mq 170 edificabili come da richiesta di permesso di costruire, sulla base teorica di un indice fondiario medio di mq/mq pari a I.f. 060 si ottiene un lotto virtuale di circa mq 280

CONSISTENZA (SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA)

DESTINAZIONE	Mq	Coeff.	Mq ridotti	€/mq	Vetustà	Totale
lotto virtuale	280,00	1,00	280,00	80,00 €	1,00	22.400,00 €
corte residua	752,00	1,00	752,00	10,00 €	1,00	7.520,00 €
passaggio comune						
map 148 quota 1/2	33,00	0,50	16,50	40,00 €	1,00	660,00 €
TOTALE						30.580,00 €

Dal calcolo delle superfici ragguagliate sopra esposto si stima, in cifra tonda, il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro 30.500,00, considerato lo stato di fatto dell'immobile. Si dovrà tenere conto inoltre di sanzione per demolizione avvenuta senza autorizzazione con oblazione pari a circa euro 1.000,00 già detratta dall'importo stimato. Inoltre tenendo conto che l'importo per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguentemente ad un'esecuzione forzata di immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si effettua una determinazione di valori di base d'asta ridotta di circa il 15% dovuta all'assenza della garanzia anche per vizi non rilevati del bene venduto, quindi:

LOTTO UNICO

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**, 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.

• **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

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 per la base d'asta di euro 25.000,00 (euro venti cinque mila /00).

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto,

Ravenna, 20-12-2021

Allegati :

Doc:

1. Verbale sopralluogo del 24-11-2021
2. Mappa terreni Fog. 126 mapp.li 145-147-148
3. Visure catastali immobili
4. Planimetria catastale (fabbricato demolito)
5. Parere favorevole ristrutturazione
6. Documentazione fotografica
7. Atto acquisto 26-2-2009

8. Atto d'obbligo per ampliamento
9. Autorizzazione passo carraio spostato
10. Certificato residenza dell'esecutato
11. Certificato matrimonio dell'esecutato
12. CDU – SU_91769_2021 PROT.
13. C.I. dell'esecutato

Il CTU

Arch. Massimo Civinelli

