

TRIBUNALE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 313/2015

R.G. ESEC.

RELAZIONE TECNICA

Udienza 20.09.2017

Per comodità di lettura i quesiti sopra riportati sono stati riuniti e riassunti nei capitoli che di seguito si trattano:

2. Identificazione catastale

I cespiti pignorati si trovano in **Comune di Faenza** al **Civ. 19** della **Via Del Cerro** e risultano censiti al Catasto Fabbricati del medesimo comune come segue:

- **Fg. 212 M. 95 Sub. 1** - piano T - Cat. D/10 - R.C. € 256,00 - Via Del Cerro n. 19;
- **Fg. 212 M. 95 Sub. 2** - piano T-1-2 - Cat. A/3 - Cl. 1 - vani 6 - Sup. Cat. 188 mq. - Totale escluse aree scoperte 188 mq. - R.C. € 464,81 - Via Del Cerro n. 19;
- **Fg. 212 M. 95 Sub. 3** - piano T - Cat. D/10 - R.C. € 356,00 - Via Del Cerro n. 19;
- **Fg. 212 M. 95 Sub. 4** - piano T - B.C.N.C. (corte) ai mapp.li 95/1; 95/2; 95/3 - Via Del Cerro n. 19;
- **Fg. 212 M. 97 Sub. 1** - piano T-1 - Cat. D/10 - R.C. € 556,00 - Via

Del Cerro n. 19;

- **Fg. 212 M. 98 Sub. 1** - piano T - Cat. D/10 - R.C. € 390,00 - Via Del Cerro n. 19;

- **Fg. 212 M. 107** - piano T - B.C.N.C. (strada) ai mapp.li 94; 95/1; 95/2; 95/3; 96/1; 97/1; 98/1- Via Del Cerro n. 19;

- **Fg. 212 M. 108** - piano T - B.C.N.C. (strada) ai mapp.li 95/1; 95/2; 95/3; 97/1; 98/1- Via Del Cerro n. 19;

Al Catasto Terreni risultano i seguenti beni:

- **Fg. 212 M. 107** - ente urbano di mq. 25;

- **Fg. 212 M. 108** - ente urbano di mq. 262;

- **Fg. 212 M. 99** - incolto produttivo - cl. U - Sup. ha 0.24.95 - R.D. € 0,26 R.A. € 0,52;

- **Fg. 212 M. 102** - frutteto - cl. 2 - Sup. ha 0.07.07 - R.D. € 21,00 R.A. € 7,30;

- **Fg. 212 M. 111** - frutteto - cl. 2 - Sup. ha 0.42.46 - R.D. € 126,09 R.A. € 43,86;

- **Fg. 212 M. 112** - frutteto - cl. 2 - Sup. ha 0.03.06 - R.D. € 9,09 R.A. € 3,16.

A quanto sopra si aggiungano le aree urbane sulle quali insistono i beni in stima così censite al Catasto Terreni del Comune di Faenza:

- **Fg. 212 M. 95** - ente urbano di mq. 2026;

- **Fg. 212 M. 97** - ente urbano di mq. 557;

- **Fg. 212 M. 98** - ente urbano di mq. 856.

NOTA BENE: si segnala che il pignoramento trascritto a Ravenna il 07.10.2015 all'art. 10037 **non ha colpito** lo stradello di accesso ai cespiti sopra indicati, costituito dalle particelle identificate al Catasto Terreni di Faenza al Foglio 212 Mapp.le 92 (ha 0.03.79) e Mapp.le 93 (ha 0.01.98), sul quale il debitore è titolare della quota di 1/2 indiviso con: (quota di 1/6); (quota di 1/6) e (quota di 1/6).

Dai certificati catastali aggiornati al 10.05.2017 e qui uniti in **doc. 3** è emerso che i beni in stima sopra riportati risultano all'attualità intestati come segue:

- nato a (...) il - c.f. per l'intera proprietà.

3. Accatastamento

Le unità immobiliari in esame risultano **accatastate** giusto le planimetrie ritirate dall'Agenzia del Territorio di Ravenna ed unite in **doc. 4. Preme rilevare la presenza di varie difformità** più o meno significative derivate anche dal mancato aggiornamento catastale in seguito alla variazione dello stato dei luoghi e più precisamente:

M. 95 sub. 1

- sostanziale diversa distribuzione interna degli ambienti,

della loro destinazione, delle altezze e delle bucatore esterne; omessa rappresentazione del pozzo sulla corte (*vedasi cap. 9 conformità urbanistica*);

M. 95 sub. 2

- sostanziale diversa distribuzione interna degli ambienti, della loro destinazione, delle altezze e delle bucatore esterne (*vedasi cap. 9 conformità urbanistica*);

M. 95 sub. 3

- sostanziale diversa distribuzione interna degli ambienti, della loro destinazione e delle altezze (*vedasi cap. 9 conformità urbanistica*);

M. 97 sub. 1

- sostanziale corrispondenza allo stato dei luoghi;

M. 98 sub. 1

- sostanziale corrispondenza allo stato dei luoghi.

In relazione alle difformità sopra segnalate, tenuto conto che le stesse **incidono** sulla determinazione della rendita catastale, per le seguenti u.i.u. **si rende necessaria la presentazione di aggiornamento catastale** all’Agenzia del Territorio di Ravenna, anche in relazione a quanto si dirà al *capitolo 9* sulla conformità urbanistica:

M. 95 sub. 1

M. 95 sub. 2

M. 95 sub. 3

A quanto sopra si aggiunga la necessità di aggiornare la

mappa catastale attraverso la presentazione di Tipo Mappale/Frazionamento all'Agenzia del Territorio di Ravenna ai fini di regolarizzare le omissioni di cui si dirà qui di seguito.

Trattandosi di beni ricomprendenti parti comuni a più unità imm.ri si unisce **doc. 5** l'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Ravenna.

Per una migliore comprensione della consistenza dei beni si veda altresì l'estratto di mappa unito in **doc. 6**, nel quale le particelle oggetto di pignoramento sono evidenziate con colorazione rossa.

In merito alla cartografia di mappa si segnala l'errore grafico relativo all'omissione di una parte di sagoma del capannone insistente sul mappale 97 ed alla mancata rappresentazione del pozzo posto sulla corte. Si segnala altresì la mancata variazione di coltura dipendente dalla presenza del lago artificiale insistente sulle particelle 99 e 111.

4. Corrispondenza al pignoramento e alla nota di trascrizione

I dati riportati nel pignoramento immobiliare Rep. 3142 del 23.09.2015 e nella relativa nota di trascrizione art. 10037 del 07.10.2015 **corrispondono** a quelli catastali citati al Cap. 2.

Sul punto si evidenzia nuovamente che detto pignoramento non ha colpito lo stradello di accesso ai cespiti sopra indicati,

costituito dalle particelle identificate al Catasto Terreni di Faenza al Foglio 212 Mapp.le 92 (ha 0.03.79) e Mapp.le 93 (ha 0.01.98), sul quale il debitore è titolare della quota di ½ indiviso con:

..... (quota di 1/6);eo (quota di 1/6) e
(quota di 1/6).

Occorre pertanto procedere all'estensione del pignoramento su dette particelle catastali al fine di poter accedere, stante lo stato dei luoghi (situazione relativa alla strada vicinale Del Cerro di cui si dirà in appresso), ai beni in esproprio ovvero costituire la necessaria servitù di passaggio sulle stesse.

5. Descrizione dei beni

vedasi le planimetrie catastali (doc. 4) e la relazione fotografica (doc. 7)

Porzione di edificio abitativo disposto su due piani fuori terra oltre a capannoni e proservizi in corpi distaccati e terreni agricoli, il tutto inserito all'interno del podere denominato "CERRO" in Via Del Cerro n. 19 a Faenza.

La menzionata Via non è annoverata fra le strade pubbliche essendo vicinale privata di uso pubblico su fondo in terra, con accesso diretto dalla Via Emilia fra la Via Cavaliera e la Via Carbonara. Si tratta di un'area interamente agricola interposta fra il centro urbano di Faenza e quello di Forlì, a circa km. 6 dalla città Manfreda.

Preme rilevare che il tracciato della Via Del Cerro, prima di raggiungere il comparto in stima, si confonde sul posto con particelle in capo a terzi. Questa circostanza, al fine di poter consentire di raggiungere il podere "Cerro" e le successive proprietà, sebbene debba essere verificata si ritiene anche da parte dei pubblici uffici comunali, ha portato alla costituzione anzitempo di due particelle catastali (mappali 92 e 93), sulle quali viene oggi esercitato il transito ma che, come sopra riportato, non sono state oggetto di pignoramento. In fase di alienazione si dovrà dunque costituire un diritto di passaggio su dette particelle a favore del compendio in stima ovvero procedere con l'estensione del pignoramento anche alle particelle de quo, in relazione ai diritti dell'esecutato sulle stesse.

Il complesso edilizio consta di una porzione di ex casa colonica disposta su due piani fuori terra, tre annessi rurali con area di corte comune ed un terreno agricolo con sovrastante lago da irrigazione.

Porzione abitativa (M. 95 Subalterni 2-3)

Si tratta di una porzione di ex casa colonica composta ad oggi da due appartamenti ciascuno con ingresso indipendente. Un primo appartamento è disposto interamente al piano terra e l'altro al piano primo (**foto 1, 2**).

L'edificio è stato oggetto di integrale ristrutturazione nel 2005 con completa ultimazione degli esterni e del piano terra,

mentre il piano primo si presenta ancora allo stato grezzo.

La struttura è in muratura portante con solaio intermedio in latero cemento e quello di copertura in cordoli perimetrali in c.a., travi lamellari e tavolato in legno.

Il tetto è del tipo ventilato con copertura in coppi e lamierati in rame.

Al piano terra vi è un primo appartamento con ingresso indipendente dalla corte comune. Si compone internamente di ingresso su ampio soggiorno con cucina comunicante (**foto 3, 4**), disimpegno (**foto 5**), due camere da letto (**foto 6, 7**), due servizi igienici finestrati (**foto 8, 9**), una cabina armadio (**foto 10**) ed un locale lavanderia (**foto 11**).

I locali si presentano intonacati e tinteggiati a civile con alcuni elementi lasciati in muratura faccia vista. I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti dei servizi igienici e della cucina, il tutto risalente alla ristrutturazione del 2005 ed in ottimo stato di conservazione.

Le finestre sono in legno con vetrocamera e dotate di scuretti interni anch'essi in legno, mentre le porte finestre sono protette eternamente da scuri; le porte interne sono in legno massello.

L'impianto elettrico è sottotraccia così come quello di riscaldamento; quest'ultimo del tipo a pavimento funzionante con caldaia a gas posta nella lavanderia ed alimentata da bombolone GPL sulla corte. Entrambi gli

impianti sono di recente realizzazione e rispondenti alle vigenti norme in materia sebbene non siano state reperite le dichiarazioni di conformità.

Il secondo appartamento, attualmente allo stato grezzo, ha accesso indipendente dalla corte comune sul vano scala di ascesa al piano primo (**foto 12**), dove si compone di ampio soggiorno (**foto 13**), cucina abitabile (**foto 14**), disimpegno (**foto 15**), due camere da letto (**foto 16, 17**), ripostiglio e servizio igienico finestrato, oltre al sottotetto raggiungibile dal vano cucina e con affaccio sul soggiorno, quest'ultimo in parte a tutt'altezza (**foto 18**). A livello di finiture, come anzidetto, l'appartamento è allo stato grezzo con tramezzature in laterizio ancora da completare.

Esternamente si sviluppa la corte, comune tra le due unità immobiliari abitative e l'annesso rurale identificato con il Mappale 95 Subalterno 1 di cui si dirà in seguito; questa è tenuta a giardino e area di manovra.

Annesso rurale (M. 95 Subalterno 1)

Si tratta di un ex proservizio precedentemente destinato a stalletto ed attualmente trasformato in locali abitativi (**foto 19, 20**).

Il corpo di fabbrica si sviluppa su un unico piano fuori terra con struttura in muratura portante e solaio di copertura rifinito in coppi di laterizio e lamierati in rame.

Internamente si compone di soggiorno con angolo cottura

(foto 21, 22), disimpegno (foto 23), letto (foto 24), ripostiglio lavanderia (foto 25) e servizio igienico finestrato (foto 26).

I locali si presentano intonacati e tinteggiati a civile. I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti del servizio igienico e dell'angolo cottura, il tutto in buono stato di conservazione.

Le finestre sono in legno con vetrocamera, la porta finestra di ingresso è inoltre protetta eternamente da scuri in legno; le porte interne sono in legno massello trattato al naturale.

L'impianto elettrico è sottotraccia così come quello di riscaldamento; quest'ultimo è del tipo a radiatori in acciaio funzionante con caldaia a gas posta nel vano tecnico esterno (foto 27) ed alimentata da bombolone GPL sulla corte. Entrambi gli impianti sono di recente realizzazione e rispondenti alle vigenti norme in materia sebbene non siano state reperite le dichiarazioni di conformità.

Annesso rurale (M. 97 S. 1 parte)

Trattasi di ex capannone/fienile a due occhi con struttura in muratura portante e solaio di copertura a capriate, orditura primaria e secondaria in legno e tavelle in laterizio, completato con manto in coppi di laterizio (foto 28). Attualmente risulta tamponato sul fronte con pannelli di lamiera e sul fianco con pannelli in legno, entrambi da rimuovere in quanto non autorizzati né ad oggi autorizzabili. Internamente è stato diviso in orizzontale e verticale con

strutture posticce in legno, anch'esse da rimuovere (**foto 29, 30**); il pavimento è in terra battuta e non vi sono impianti tecnologici.

Sia sul fronte che sul retro si sviluppa la corte esclusiva tenuta a giardino e area di manovra, in naturale prosecuzione della precedente corte.

In appoggio sul retro della costruzione vi sono altresì due locali in muratura destinati a pollaio con copertura in legno e manto in coppi di laterizio non conformi né regolarizzabili pertanto soggetti a rimozione.

Annesso rurale (M. 97 S. 1 (parte) e M. 98 S. 1)

Trattasi di ex capannone/fienile con struttura portante e solaio di copertura in ferro, completato con manto in lastre di cemento amianto (eternit) (**foto 31, 32**). Attualmente risulta tamponato sui fianchi liberi con pannelli di lamiera, questi ultimi da rimuovere in quanto non autorizzati né autorizzabili.

Internamente si compone di un unico vano a tutta altezza sebbene vi sia stato in parte installato un soppalco in ferro con sottostante servizio igienico (**foto 33, 34, 35, 36, 37**). Il pavimento risulta sia in terra battuta che in betonella. L'impianto elettrico è esterno così come quello di adduzione acqua a servizio del bagno, entrambi non a norma.

Esternamente su tre lati si sviluppa la corte esclusiva tenuta a giardino e area di manovra.

Strada di accesso (M. 107-108)

L'accesso alle varie unità, come anzidetto avviene dallo stradello comune con fondo in terra collegata alla strada vicinale Via del Cerro **(foto 38)**. Sullo stesso sono stati installati i box contatori e accessori all'abitazione sebbene anche detta struttura risulta del tutto grezza.

Terreni agricoli (M. 99-102-111-112)

A sud-est dei fabbricati sopra descritti vi sono i terreni agricoli, ad oggi privi di coltivazioni **(foto 39)** e su parte dei quali è stato realizzato a metà degli anni ottanta, un lago artificiale per l'irrigazione **(foto 40)**.

Nelle estreme adiacenze del lago si sono inoltre rinvenuti alcuni proservizi posticci con struttura in legno e lamiera e che dovranno essere rimossi in quanto non autorizzati né autorizzabili.

6. Provenienza - possesso del bene - regimi patrimoniali

Vedasi il Certificato notarile a firma del **Dott.** di del 30.11.2015 unito in **doc. 8**.

I beni in stima risultano attualmente in capo al Sig. nato a (.....) ilper l'intera proprietà.

Il debitore ne è divenuto proprietario a seguito di atto di donazione dal a magistero Dott. di del 09.11.2007 Rep. 136.346 Racc. 13.031 – **doc. 9**.

Il Sig.....detiene il seguente codice fiscale:

.....

Dall'ispezione eseguita presso l'Ufficio Anagrafe di Faenza il 21.07.2017 risulta essere celibe ed avere la residenza presso i beni oggetto di esecuzione in Via Del Cerro n. 19 a Faenza, unitamente ad altri componenti della famiglia come meglio si evince dall'informativa comunale unita in **doc. 10**.

7. Confini

I beni in stima confinano con proprietà, proprietà, proprietà, proprietà, proprietà, salvo altri.

8. Iscrizioni, trascrizioni, gravami, vincoli e oneri condominiali

Vedasi la già citata Certificazione notarile a firma del **Dott.**di del 30.11.2015 unita in **doc. 8**.

Dall'ispezione di aggiornamento alla Conservatoria RR.II. di Ravenna, a far data dalla certificazione notarile di cui sopra fino al 21.07.2017, è **emersa la seguente ulteriore formalità:**

- art. 1683 del 10.06.2016 - iscrizione contro - **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Rep. 9 del 15.01.2016 per € 8.000,00 a favore di con sede in contro e gravante sui beni in stima **ed anche sulle particelle catastali Fg. 212 M. 92 (ha 00.03.79) e M. 93 (ha 00.01.98);**

Di quanto sopra vedasi la nota di iscrizione unita in **doc. 11**.

In seguito all'alienazione verranno cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- art. 10037 del 07.10.2015 – trascrizione contro – **verbale di pignoramento immobili** a favore di con sede in (.....) contro, gravante sui beni in stima;
- art. 2242 del 12.06.2009 – iscrizione contro – **ipoteca volontaria** per € 450.000,00 a favore di con sede in (.....) contro, a garanzia della restituzione di € 300.000,00 gravante sui beni in stima;
- art. 1683 del 10.06.2016 - iscrizione contro – **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Rep. 9 del 15.01.2016 per € 8.000,00 a favore di con sede in contro e gravante sui beni in stima **ed anche sulle particelle catastali Fg. 212 M. 92 (ha 00.03.79) e M. 93 (ha 00.01.98).**

Dalla lettura dell'atto di provenienza (donazione) a magistero Dott. di del 09.11.2007 Rep. 136.346 Racc. 13.031 – **doc. 9**, è emerso che è ricompresa nella vendita:

- *quota di 1/2 (un mezzo) di stradello di accesso ai cespiti sopra indicati, avente la destinazione urbanistica risultante dall'allegato certificato. Riportato al Catasto Terreni del Comune di Faenza con i seguenti dati:*

- *fol. 212, p.lla 92 di ha 0.03.79;*

- fol. 212, p.lla 93 di ha 0.01.98.

TOTALI: superficie catastale ha 0.05.77 (ettari zero, are cinque e centiare settantasette), Reddito Dominicale Euro 17,13 (diciassette virgola tredici), Reddito Agrario Euro 5,96 (cinque virgola novantasei). **Si rileva nuovamente come questi ultimi beni non siano stati oggetto di pignoramento sebbene consentano di raggiungere i cespiti dalla vicinale Via Del Cerro.**

Dall'atto di donazione sopra richiamato emerge altresì:

Articolo 2 – precisazioni:

La donazione comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù (attive e passive) risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, ivi compresi i vincoli nascenti da:

- **atto unilaterale d'obbligo** trascritto a Ravenna in data 11 luglio 1977 art. 5337;

- **atto unilaterale d'obbligo** per scrittura privata autenticata nella firma dal Notaio di in data 22 luglio 2005, rep. n. 19.368, trascritto a Ravenna in data 3 agosto 2005 reg. part. 12150, relativo al rilascio del permesso di costruire di seguito indicato – **doc. 12.**

All'uopo, le parti si danno reciprocamente atto che la parte donataria potrà richiedere in futuro eventuali ulteriori ampliamenti fino ad un massimo di mq. 50 (cinquanta), in quanto i rimanenti mq. 50 (cinquanta) restano nella disponibilità della parte donante;

- **servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e/o carrabile**, costituita con atto a mio rogito in data 4 aprile 2003,

rep. n. 119.970/7.320, trascritta a Ravenna il giorno 11 aprile 2003 reg. part. 5437, a carico del terreno già distinto con le p.lle 90 e 42 del fol. 212, servitù da esercitarsi sulla striscia di terreno parallela allo scolo consorziale della larghezza di mt. 4 (quattro) evidenziata in tinta gialla nell'elaborato grafico allegato al citato atto;

- **servitù perpetua e gratuita, di passaggio pedonale e/o carrabile**, costituita con atto a mio rogito in data 4 aprile 2003, rep. n. 119.972/7.321, trascritta a Ravenna il giorno 11 aprile 2003 reg. part. 5438, a carico del terreno già distinto con le p.lle 92 - 93 - 90 del fol. 212, servitù da esercitarsi sulla striscia di terreno della larghezza di mt. 4 (quattro) evidenziata in tinta gialla nell'elaborato grafico allegato al citato atto.

Inoltre, le parti si danno reciprocamente atto che sul terreno in oggetto **insiste un lago**, realizzato in virtù di autorizzazione n. 480/86 rilasciata dal Comune di Faenza in data 12 luglio 1986.

All'uopo, le parti si danno atto che si è costituita per destinazione del padre di famiglia **servitù di attingimento acqua** a carico del lago insistente sul terreno distinto con le p.lle 111 - 99 - 112 - 102 ed **a favore della restante proprietà della parte donante** distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza con le **p.lle 94 e 96 sub 1**.

La donazione comprende, altresì, la **quota proporzionale delle cose comuni del complesso residenziale** del quale i cespiti in oggetto sono parte, così come elencate dall'art. 1117 c.c., dai titoli di provenienza e dall'elaborato planimetrico presentato all'Agenzia

del Territorio di Ravenna in data 9 ottobre 2007 a corredo della denuncia di variazione prot. n. RA0175161, elaborato nel quale è evidenziato il seguente bene comune:

*- **strada**, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al fol. 212, p.lla 107, bene comune non censibile alle p.lle 94 - 95 - 96 - 97 - 98.*

9. Condono edilizio - Conformità urbanistica - Agibilità

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Faenza sono emerse le seguenti pratiche urbanistiche relative ai beni in stima:

- Concessione Edilizia n. 331 del 09.07.1977 Prot. Ed. n. 561 intestata a per risanamento e sistemazione della vecchia casa colonica e ampliamento di fienile - **doc. 13**;
- Concessione Edilizia in Variante n. 694 Prot. Ed. n. 1476/1980 intestata a - *il fascicolo cartaceo non è stato reperito presso l'archivio del Comune di Faenza*
- Proroga sulla C.E. n. 331/1977 Prot. Ed. n. 181 del 06.02.1982 intestata a - **doc. 14**;
- Domanda di Autorizzazione Prot. n. 2039/1985 intestata a per realizzazione di lago per irrigazione - **non rilasciata**;
- Autorizzazione n. 480 del 12.07.1986 Prot. n. 1193 intestata a per la costruzione di un laghetto per

- raccolta acque piovane ad uso irriguo - **doc. 15**;
- Concessione in Sanatoria n. 4632 del 05.07.1994 Prot. n. 3130/5164 intestata a per costruzione di tettoia e opere interne ed esterne - **doc. 16**;
 - P.d.C. n. 176 del 28.09.2005 Prot. Ed. n. 187/2004 intestato a per ristrutturazione di fabbricato residenziale - **doc. 17**; la pratica risulta ad oggi mai chiusa, anche in virtù della successiva pratica edilizia;
 - D.I.A. Prot n. 33786/2011 intestata a per accertamento di conformità - **autorizzazione negata** con comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza Prot. n. 36768 del 04.10.2011 - **doc. 18**.

Per quel che concerne il **fabbricato abitativo**, dal confronto fra lo stato legittimo di cui all'ultimo atto autorizzato rilasciato (P.d.C. n. 176/2005) e quanto rinvenuto sul posto **non si conferma la corrispondenza** giustamente la presenza delle numerose difformità, sia interne l'edificio sia esterne, meglio rappresentate nella D.I.A. per accertamento di conformità presentata nel 2011 ma non autorizzata (vedi sopra) causa il parere espresso dalla commissione edilizia "parere contrario alla sanatoria in quanto le modifiche alle aperture alterano in modo significativo il rapporto originario fra pieni e vuoti, al punto di snaturare i caratteri tipologici dei prospetti originari" .

A quanto sopra v'è da aggiungere che, in sede di sopralluogo, lo scrivente ha altresì rilevato una maggior altezza

complessiva dell'edificio di circa cm. 31 tale per cui è stata inoltrata al Comune espressa istanza al fine di individuare la possibilità o meno di portare a completamento l'iter della regolarizzazione urbanistica diniegata.

Il dirigente del Settore Territorio del Comune di Faenza ha riscontrato con la missiva qui unita in **doc. 19** dalla quale si evince sostanzialmente che, fermo restando il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) già espresso il 20.09.2011 circa la modifica della posizione delle finestre, modifica non regolarizzabile e dunque per la quale sarà necessaria la remissione in pristino a mente dell'*art. 15 L.R. n. 23 del 21.10.2004*, non ricorrono ad oggi le condizioni affinché esprimersi con certezza sulla possibilità o meno di regolarizzare la sopraelevazione dello stesso edificio di valore tipologico, se non previa istruttoria del procedimento e nuova disamina del caso da parte della CQAP.

Per quanto sopra, al fine di operare con la maggior prudenza possibile anche in relazione all'alea dubitativa che caratterizza l'eventuale sanabilità dell'abuso relativo all'aumento di altezza dell'edificio, anche per il caso in esame si è ritenuto di riportare, nel capitolo inerente la stima, i costi per la remissione in pristino delle difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato di cui al P.d.C. sopra richiamato.

Per quel che riguarda i **servizi agricoli**, rappresentati esclusivamente nella Concessione Edilizia n. 331/1977 e rappresentati solo in sagoma nella Concessione in Sanatoria n. 4632/1994, dal confronto tra lo stato attuale rilevato e quanto indicato nelle pratiche sopracitate, **si sono rilevate varie difformità**: nello specifico, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, consistenti in:

- *demolizione della porzione indicata come recinto e del canile;*
- *modifica interna ed esterna dell'ex locale stalletto oggi oltretutto adibito a locali abitativi (soggiorno, letto, ripostiglio e bagno) con annessa c.t. esterna in ampliamento rispetto alla sagoma originaria;*
- *tamponamento del capannone "ex fienile" in muratura, con pannelli in lamiera applicati sul fronte e pannelli in legno sull'altro lato libero, nonché diversa distribuzione e ripartizione interna dello spazio con elementi in legno orizzontali e verticali posticci;*
- *realizzazione di due locali esterni in muratura "pollaio" sul retro dell'"ex fienile" con copertura in coppi, in appoggio all'ex fienile di cui sopra;*
- *tamponamento del capannone "ex fienile" in struttura metallica, con pannelli in lamiera e ampliamento dello stesso con la medesima tipologia, nonché realizzazione interna di servizio igienico precario ed installazione di soppalco metallico;*
- *presenza di baracche in legno e lamiera di significative dimensioni, a ridosso del lago artificiale e prive di autorizzazione né autorizzabili.*

Per quel che concerne le difformità sopra elencate riscontrate nei fabbricati di servizio si riporta quanto segue:

La regolarizzazione della trasformazione dell'ex stalletto in locali abitativi, fermo restando l'adeguamento dell'immobile ai requisiti igienico sanitari (*assenza dei rapporti aereo illuminanti dei locali abitabili*) potrà avvenire sia ottenendo un "edificio non funzionale all'esercizio dell'attività agricola", a mente dell'art. 12.5 del RUE (*trasformazione in abitativo di servizi privi di valore fino a 130 mq di SUL esistente e derivante da ampliamenti interni*), sia ottenendo un edificio funzionale all'attività agricola previa verifica degli indici in funzione dell'unità poderale di pertinenza.

A mente del richiamato articolo del RUE si precisa che detta trasformazione precluderà la possibilità di usufruire dell'ampliamento dell'attuale edificio abitativo per mq. 50,00, giusto l'atto di donazione più volte richiamato. In merito però si rende comunque necessaria una attenta ed approfondita analisi con i funzionari del settore edilizia privata del Comune di Faenza, da mettere in atto al momento della domanda in quanto ad oggi di difficile valutazione in assenza di idonea istruttoria.

Nel capannone in muratura saranno invece da rimuovere le tamponature perimetrali in legno e lamiera in quanto non consone con il contesto agricolo e la tipologia di fabbricato, nonché le divisioni orizzontali e verticali rinvenute

all'interno e costituite da elementi in legno, riportando lo stato dei luoghi a quanto indicato nella Concessione edilizia n. 331/1977.

Per quel che concerne i pollai esterni rinvenuti in appoggio al retro dell'ex fienile e non autorizzati, questi saranno da demolire in quanto superfetazioni, mentre nel capannone a struttura metallica saranno da ripristinare le superfici originarie di cui alla Concessione sopra richiamata, mediante la demolizione dell'ampliamento, oltre alla rimozione delle tamponature in pannelli di lamiera sulle bucatore (vedi sopra), del servizio igienico e del soppalco posticcio in ferro. La demolizione dovrà altresì riguardare le baracche in legno e lamiera limitrofe al lago.

La regolarizzazione delle difformità sanabili relative ai servizi agricoli, come sopra esposte, nelle forme che risulteranno al momento della presentazione dell'istanza al Comune, è inevitabilmente vincolata alla remissione in pristino delle difformità non sanabili. Tutto quanto sopra rimarrà a carico dell'aggiudicatario il quale avrà altresì facoltà di avvalersi dell'art. 40 comma sesto della Legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma quinto D.P.R. 380/2001.

Ad ogni buon conto ad oggi si ritiene che la regolarizzazione delle difformità sanabili, fermo restando quanto sopra riportato, possa essere ottenuta mediante la presentazione al

Comune di Faenza di pratica "P.d.C. in sanatoria" del cui costo ne è già stato tenuto in considerazione nella valutazione economica che segue. Tale sanatoria dovrà ricomprendere anche quelle ulteriori difformità, non meglio oggi rilevabili, che dovessero comunque emergere da un successivo e puntuale confronto fra quanto autorizzato dal Comune e quanto di fatto realizzato in assenza di titolo edilizio, sia per quel che concerne i proservizi che l'edificio ex - colonico.

I cespiti in oggetto sono inseriti all'interno del RUE in:

- Tavola RUE 14.3 – Progetto: *Territorio rurale - Ambiti Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura (art. 13); Tessuti storici - Edifici e manufatti di valore al di fuori del centro storico - Complessi di valore culturale-testimoniale (art. 6); Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – zone per la viabilità (art. 18);*
- Tavola dei Vincoli RUE A.14 – Natura e Paesaggio: *per quanto riguarda i fabbricati non vi è nessun vincolo diretto mentre, per quel che concerne parte dei terreni agricoli essi ricadono nei Beni paesaggistici (DLgs 42/2004) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico*
- Tavola dei Vincoli RUE B.14 – Storia e Archeologia: *Tutela del patrimonio archeologico - Zona ad alta potenzialità archeologica; Tutela dell'impianto storico rurale - Zone di tutela*

dell'impianto storico della centuriazione ed Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione

- Tavola dei Vincoli RUE C.14 - Sicurezza del Territorio: *nessun vincolo;*
- Tavola dei Vincoli RUE D.14 - Impianti e Infrastrutture: *Emittenza radio-televisiva: Aree non idonee per impianti nuovi ed esistenti; in parte ricadente in Impianti smaltimento rifiuti: aree potenzialmente idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani e speciali e speciali pericolosi solo se specificatamente previsti dagli strumenti di pianificazione;*

In riferimento al PSC l'area urbanistica è invece identificata in:

- Tavola PSC 3.14 - Progetto - Scenario: *Territorio Rurale - Ambito ad alta vocazione agricola di pianura (Art. 6.8);*
- Tavola PSC 4.A.14 - Tutele Natura e Paesaggio: *per quanto riguarda i fabbricati non vi è nessun vincolo diretto mentre, per quel che concerne parte dei terreni agricoli essi ricadono nei Beni paesaggistici (DLgs 42/2004) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico (Art. 10.6)*
- Tavola PSC 4.B.14 - Tutele Storia e Archeologia: *Tutela del patrimonio archeologico - Zona ad alta potenzialità archeologica; Tutela del patrimonio storico - Centuriazione romana (art.11.3)*
 - *Elementi dell'impianto storico della centuriazione; Edifici di valore storico-architettonico e culturale-testimoniale (art. 11.6 -*

11.7) - *Edifici di valore culturale-testimoniale;*

- Tavola PSC 4.C.14 – Tutele Sicurezza del Territorio: *nessun vincolo;*

Tavola PSC 4.D.14 – Tutele Impianti e Infrastrutture: *in parte ricadente all'interno della Fascia di rispetto Elettrodotti (DD.MM. 29/05/2008; DGR 1134/2008 - (Art.13.8)) - Linea 15 kV – ENEL distribuzione S.p.A. – condotta aerea non isolata*

Vedasi stralci cartografici **doc. 19** e Certificato di Destinazione Urbanistica **doc. 20**.

10. Pluralità di compendi immobiliari

Verificata la conformazione dei beni e tenuto conto della connessione funzionale esistente fra gli stessi corpi di fabbrica ed in particolare valutata l'esigenza imprescindibile di portare a termine la regolarizzazione dell'edificio ex colonico con particolare riferimento agli adeguamenti ovvero alle remissioni in pristino necessarie per ottenere l'agibilità del compendio ed ancora tenuto conto che tutti i beni in stima sono nella loro interezza asserviti quale pertinenza urbanistica della costruzione abitativa di cui sopra, in virtù dell'atto d'obbligo Rep. 19368 del 22.07.2005 a rogito Notaio Barbieri di Faenza, lo scrivente propone la vendita degli stessi in **LOTTO UNICO**.

11. Divisibilità

Essendo stata pignorata l'intera quota di proprietà dell'esecutato **non ricorre** il caso della divisibilità.

12. Metodologia di stima

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti in esame; il valore venale dovrà contemplare una buona prudenza per attrarre il maggior numero possibile di offerenti. La determinazione del *“più probabile valore di mercato per pronto realizzo”* dovrà, pur tuttavia, analizzare in modo oggettivo tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei cespiti, nonché l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti.

Di primaria importanza sono l'ubicazione, la collocazione nel contesto urbanistico, la distanza dai servizi urbani e come ad essi sono collegati.

Nella fattispecie i beni sono inseriti in zona agricola interposta fra il centro urbano di Faenza distante circa km. 6 e quello di Forlì distante circa Km. 10 pertanto scomodi ai servizi di prima necessità.

L'unità immobiliare abitativa al piano terra si presenta in ottimo stato conservativo e di finitura; quella al piano primo invece è allo stato grezzo, con le pareti divisorie interne ancora da completare.

Per quel che concerne i servizi agricoli (annessi rurali) si tratta di edifici di vecchia data e poveri nelle strutture, fatta

eccezione per il proservizio trasformato in abitazione e ristrutturato una decina di anni fa.

La metodologia di stima adottata è quella del paragone comparando il prezzo di contrattazione di beni simili a quelli in esame, attraverso un'indagine economica effettuata presso operatori immobiliari locali ed in parallelo con le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ravenna.

L'indagine ha altresì riguardato la ricerca di alcuni "comparabili" ovvero annunci di immobili aventi le medesime caratteristiche di quelli in stima, questo anche al fine di meglio riparametrare i valori estrapolati dalla Banca dati OMI sopra richiamata.

I prezzi unitari così determinati, adeguati e proporzionati con la tipologia dell'oggetto in stima e con le problematiche urbanistiche rinvenute, sono stati applicati alle varie superfici rilevate graficamente dalle planimetrie comunali, preventivamente confrontate con il rilievo metrico eseguito sul posto, già al netto delle porzioni di edifici da rimuovere.

Per queste ultime se ne è portato in detrazione il costo per le rimozioni e smaltimenti.

Nella determinazione dei valori sotto esposti si sono altresì indicati i costi relativi alle sanatorie urbanistiche possibili ed ai preventivi aggiornamenti catastali ad oggi valutabili.

13. Stima

LOTTO UNICO

(le superfici indicate si riferiscono al vuoto per pieno - v.p.p. - ovvero al lordo delle murature)

abitazione Mapp. 95 S. 3 (p. terra - finito)

mq. 121 x 1,00 € 1.400,00 € 169.400,00

abitazione Mapp. 95 S. 2 (p. primo - stato grezzo)

mq. 135 x 0,45 x € 1.400,00 € 85.050,00

oneri di remissione dello stato precedentemente autorizzato:

- ripristino dell'altezza dell'edificio preesistente (smontaggio coperto e camini, demolizioni c.a., rifacimento cordolo in c.a., coperto, comignoli a tetto, lattonerie, ponteggio di servizi e oneri discarica)

mq. 156 x € 320,00 = arrot. - € 50.000,00

- ricollocazione, apertura, chiusura e ridimensionamento finestre e porte esterne piano terra e primo previo smontaggio, rimontaggio e/o sostituzione infissi ove esistenti, spostamento architravi, governo spigoli, fornitura e posa nuove banchine e ripresa intonaco - ponteggio di servizio ricompreso nella voce precedente - importo medio per tutte le lavorazioni

- piano terra (app.to finito)

n. 8 x € 1.300,00 - € 10.400,00

- piano primo (app.to grezzo)

n. 8 x € 600,00 - € 4.800,00

corte comune Mapp. 95 S. 4

<i>mq. 1814 x 0,02 x € 1.400,00</i>	€ 50.792,00
<u>ricovero attrezzi Mapp. 95 S. 1</u> (p. terra)	
<i>compreso appendice esterna di mq. 2,50 (C.T.)</i>	
<i>mq. 85 x 0,60 x € 1.400,00</i>	€ 71.400,00
<u>ricovero attrezzi Mapp. 97 S. 1</u> (p. terra)	
<i>capannone in muratura</i>	
<i>mq. 55 x 1,00 x € 300,00</i>	€ 16.500,00
<i>capannone in metallo</i>	
<i>mq. 74 x 1,00 x € 300,00</i>	€ 22.200,00
<i>corte pertinenziale</i>	
<i>mq. 428 x 0,02 x € 300,00</i>	€ 2.568,00
<u>ricovero attrezzi Mapp. 98 S. 1</u> (p. terra)	
<i>capannone in metallo</i>	
<i>mq. 125 x 1,00 x € 300,00</i>	€ 37.500,00
<i>corte pertinenziale</i>	
<i>mq. 731 x 0,02 x € 300,00</i>	€ 4.386,00
<u>terreno Mapp. 99</u> (incolto produttivo)	
<i>mq. 2495 x € 0,661</i>	€ 1.649,20
<u>terreno Mapp. 102</u> (frutteto non impiantato)	
<i>mq. 707 x € 1,35</i>	€ 954,45
<u>terreno Mapp. 111</u> (frutteto non impiantato)	
<i>con sovrastante lago artificiale di circa mc. 3800</i>	
<i>mq. 4246 x € 1,35</i>	€ 5.732,10
<i>invaso</i>	€ 10.000,00
<u>terreno Mapp. 112</u> (frutteto non impiantato)	

<i>mq. 306 x € 1,35</i>	€ 413,10
<u>potenzialità edificatoria residua</u>	
<i>(vedasi atto unilaterale) - mq. 50 x € 150,00</i>	€ 7.500,00
<u>deprezzamento per</u>	
<i>- regolarizzazioni urbanistiche (*)</i>	- € 8.500,00
<i>- demolizioni parti incongrue proservizi</i>	- € 11.500,00
<u>cointeressenze sulle parti comuni con</u>	
<u>altre unità</u> <i>(Mapp. 107 – strada di mq. 25;</i>	
<i>Mapp. 108 – strada di mq. 262)</i>	
<i>in arrotondamento</i>	€ 2.255,15

<i>restano</i>	€ 403.100,00
<i>riduzione per assenza garanzia</i> <i>(c.a. – 10 %)</i>	- € 40.100,00

<i>sommano</i>	€ 363.000,00
	=====

(*) Le pratiche in Sanatoria prevedono ad oggi il preventivo adeguamento degli immobili allo stato autorizzato precedente oltre al versamento al Comune stesso di oblazione a titolo sanzionatorio pari nella fattispecie ad un minimo di € 1000,00 per ogni unità immobiliare pertanto l'importo indicato riguarda sia gli onorari tecnici per le pratiche edilizie, i diritti di segreteria comunali e le spese vive accessorie, sia l'oblazione comunale, il tutto come valutabile all'attualità.

14. Bando d'asta

Si unisce al presente elaborato in documento separato.

Allegati:

doc. 1: verbale inizio operazioni peritali del 15.06.2017;

doc. 2: verbale operazioni peritali del 17.07.2017;

doc. 3: certificati catastali;

doc. 4: planimetrie catastali;

doc. 5: elaborato planimetrico;

doc. 6: estratto di mappa;

doc. 7: relazione fotografica;

doc. 8: certificato notarile Dott.;

doc. 9: donazione Notaio Dott..... del 09.11.2007 Rep. n.
136.346;

doc. 10: informativa di residenza e famiglia anagrafica;

doc. 11: formalità ulteriore art. 1683/2016;

doc. 12: atto unilaterale d'obbligo Notaio del 22 luglio
2005, rep. n. 19.368;

doc. 13: Concessione Edilizia n.331 del 09.07.1977 Prot. Ed.
n.561;

doc. 14: Proroga Prot. Ed. n. 181 del 06.02.1982;

doc. 15: Autorizzazione n. 480 del 12.07.1986 Prot. n. 1193;

doc. 16: Concessione in Sanatoria n. 4632 del 05.07.1994 Prot. n.
3130/5164;

doc. 17: P.d.C. n. 176 del 28.09.2005 Prot. Ed. n. 187/2004;

doc. 18: D.I.A. Prot n. 33786/2011 e comunicazione motivi

ostativi Prot. n. 36768 del 04.10.2011;

doc. 19: istanza e riscontro Settore Territorio del 16.08.2017;

doc. 20: Stralci cartografici RUE e PSC vigenti;

doc. 21: Certificato di Destinazione Urbanistica.

doc. separato: bando d'Asta (ALL. G).

Tanto doveva lo scrivente per adempiere all'incarico ricevuto.

Faenza, 19.08.2017

Il C.T.U.

.....