

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. GIANGIACOMO LACENTRA

* * *

N.180/2010 – 65/2013

PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promossi da:

----- (Avv. -----)

Contro

* * *

ESTENSIONE DI PERIZIA

Il Giudice delle Esecuzioni in oggetto convocava il sottoscritto C.T.U Ing. Domenico Babini all'udienza del 26.02.2014 per fornire chiarimenti circa la valutazione di 1/3 di un rudere di terreno agricolo della superficie complessiva di 60 mq. (e quindi di una superficie di terreno agricolo pari a 20 mq.) il cui pignoramento non figurava nella prima Procedura esecutiva (n. 180/2010).

In sede d'udienza lo scrivente spiegava che nella perizia depositata in data 25.01.2012 era espresso chiaramente il valore riferito all'intero rudere di terreno: da esso pertanto poteva essere desunto anche il valore del terzo erroneamente non sottoposto inizialmente a pignoramento. Tale valore veniva nuovamente espresso in sede d'udienza.

Su richiesta dell'Avv. -----, legale dei Sig.ri -----, il G.E. disponeva un'estensione di perizia alla luce di quanto riportato nella relazione peritale a firma dell'Arch. ----- iscritto all'Ordine degli Architetti della

Provincia di ----- al n. --- riportante “Controdeduzioni alle deduzioni del

C.T.U. del 14.03.2012”, concedendo al sottoscritto giorni 60 per la consegna

dell’ulteriore elaborato peritale.

L’ulteriore relazione peritale del C.T.P., confermando in toto le valutazioni

(e le misurazioni) espone nel suo primo elaborato, salvo poi correggersi

circa l’esatta collocazione delle statue presenti all’interno della proprietà,

contesta apertamente i rilievi fatti dal C.T.U. nei confronti dei fabbricati

contraddistinti da quest’ultimo con le lettere “D”, “E”, “F”, “G”, “H”, “I”.

L’Arch. -----, fa leva e riporta integralmente più stralci di una nota scritta

dell’Ing. ----- avente per oggetto: “Valutazioni in merito al

Compound Immobiliare di “-----” sito in Bagnara di Romagna in Via

Pigno n. 16/18” che viene allegata come prova documentale alla sua perizia.

L’Ing. ----- afferma (stralcio in parte riportato dal C.T.P.): “Dopo

specifici incontri e contatti tecnici che il sottoscritto ha avuto con i

competenti uffici del Comune di Bagnara di Romagna posso attestare in

modo incontrovertibile che tutti gli immobili denominati “Antiche Scuderie”

ed “ex Fattoria” possono essere accatastati e regolarizzati dal punto di

vista urbanistico - edilizio qualora la proprietà dichiari che tali manufatti

sono stati realizzati tutti anteriormente al 1939. Data rispetto alla quale non

risulta necessario esibire dei titoli edilizi riguardanti fabbricati in zone

rurali di servizio ai fondi agricoli. Se ne deduce quindi che, alla luce di tale

sanatoria, gli immobili in questione non devono in ogni caso essere

demoliti”.

Lo scrivente, al fine di poter fornire una chiara, esauriente e risolutiva

risposta a quest’ultima contestazione, si attivava secondo due direzioni:

1) Verificare se, successivamente ai controlli fatti presso il Comune di Bagnara di Romagna al tempo del primo incarico peritale, fossero stati presentati dai proprietari, riguardo ai beni pignorati, altri documenti;

2) Sottoporre al Responsabile dell'Ufficio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna una serie di quesiti circostanziati per poi avere per iscritto una risposta ufficiale.

Il sottoscritto provvedeva pertanto preliminarmente (in data 27.02.2014) a mettersi in contatto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnara di Romagna per appurare se, successivamente alle visure da lui fatte in sede di prima relazione peritale, gli esecutati avessero presentato in Comune ulteriori documenti.

Risultava dunque che, in data 29.09.2011, il Sig. ----- aveva presentato all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, in qualità di privato, un Osservazione al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) protocollata in pari data con P.G. ----- . Di tale documentazione si allega copia al presente elaborato peritale.

Nella premesse di tale Osservazione si legge testualmente: *“La famiglia ----- da molti anni cura presso la proprietà sita a Bagnara di Romagna in Via Pigno n. 16 – 18 un allevamento internazionale del cane San bernardo. Per questa attività servono molti spazi e strutture di una certa dimensione. Altresì la famiglia diffonde la cultura relativa al cane e non solo. La sede prestigiosa della famiglia risulta insufficiente per l'attività che continua a svolgere”*.

Nelle successive considerazioni si legge: *“Si evidenzia la preesistenza di un*

edificio, demolito in parte durante la seconda guerra mondiale, di cui vi sono ancora tracce importanti e che era censito nella sagoma nei vecchi fogli di mappa del Comune di Bagnara entro il Mappale 15 del Foglio 4: si tratta della fattoria”.

Nelle Osservazioni alla Cartografia il Sig. ----- proponeva la seguente modifica: *“Si chiede che venga inserito nelle tavole del R.U.E. il fabbricato citato ed evidenziato nell’estratto di mappa catastale recuperato da vecchi fogli catastali, in modo che possa essere recuperato nelle dimensioni e nel volume. Altresì, si vorrebbe ridurre, in quanto non produce alcun beneficio alla proprietà, l’effetto del vincolo paesaggistico presente nel R.U.E.”.*

Per quanto concerne le Osservazioni alle Norme di Attuazione il Sig. ----- citava *“Ambito ad alta vocazione agricola (art. 4.6)”.*

A corredo dell’Osservazione allegava poi, in triplice copia:

- Stralcio cartografia estratto catastale;
- Stralcio cartografia RUE con indicazione dell’area oggetto di osservazione;
- Stralcio estratto di mappa recuperato da vecchi fogli catastali con individuazione della posizione del fabbricato in oggetto;
- Foto ruderi del fabbricato in oggetto.

A seguito della presentazione di tale Osservazione al R.U.E. nella seduta del -- ----- (ovvero circa due mesi dopo la nota dell’Ing. -----) il Consiglio Comunale del Comune di Bagnara di Romagna deliberava (verbale n. -- avente per oggetto: *“Controdeduzioni alle osservazioni pervenute ed approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottato, ai sensi dell’art. 33 della L.R. n. 20/2000 e successive modifiche ed*

integrazioni”) nelle controdeduzioni quanto segue (pag. 11 dell’Allegato C al summenzionato verbale): *“NON ACCOGLIBILE. Gli elementi esistenti che testimoniano la preesistenza di un fabbricato non sono sufficienti per consentire una classificazione dell’edificio e una sua ricostruzione; anche sotto l’aspetto fiscale l’edificio non risulta più accatastato”*.

Lo stesso Sig. ----- presentava presso il Comune di Bagnara di Romagna “Comunicazione di interventi edilizi ex art. 6, comma 2, lettere da b) ad e), DPR 280/2001” datata --.--.---- con cui comunicava che ai sensi dell’art. 6, comma 2 del DPR 380/2012 dal giorno --/--/---- al giorno --/--/---- avrebbe provveduto a realizzare in Via Pigno n. 18 (C.T.: foglio 4 mapp. 279-282) il seguente intervento tipologicamente definito come *“opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni: DEPOSITO PROVVISORIO DI OPERE D’ARTE”*.

Il Sig. ----- comunicava altresì che i lavori sarebbero stati eseguiti dall’impresa --- ----- (allegando relativo DURC), dichiarava *“che l’intervento è conforme alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia”*, dichiarava altresì che *“l’intervento riguarda opere strutturali, pertanto allega asseverazione di professionista abilitato e relativi elaborati in quanto l’intervento è privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici”*, allegava ancora l’asseverazione di un tecnico abilitato con relativo elaborato grafico ed infine una Dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire.

L’Asseverazione era a firma dell’Ing. ----- iscritto all’Ordine degli

Ingegneri della Provincia di ----- al n. ----/-. Il tecnico asseverava

l'intervento come ricadente nel punto A.5.2. dell'Allegato 1 del DGR

687/2011 ed allegava l'elaborato grafico della struttura sopra richiamata in

quanto detto intervento ricadente negli interventi contrassegnati dal codice

L1.

In base al disegno trattasi di una struttura (di cui non viene specificato il

materiale di costruzione anche se si presume in legno stante quanto rilevato a

seguito degli ultimi sopralluoghi effettuati in sede di primo incarico), ad un

piano, tranne che per una piccola porzione dell'edificio in quel tratto

soppalcato, a forma complessa richiamante una baita, della superficie di

circa 250 mq., con un'altezza alla gronda inferiore ai 3 mt. ma superiore ai

6,60 mt. al colmo.

Successivamente, non essendo ancora materialmente in possesso della

documentazione sopra richiamata, in data -- ----- ---- il sottoscritto

depositava presso lo sportello Area e Territorio dell'Unione dei Comuni

della Bassa Romagna una richiesta scritta di specifiche rivolta al

Responsabile del Servizio Edilizia della suddetta Unione (che si allega in

copia alla presente estensione di perizia) dove tra l'altro veniva

espressamente chiesto:

1) Immobili situati in zona agricola, mai accatastati né mai denunciati

presso i competenti uffici del Comune di Bagnara facente parte

dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna possono essere

“accatastati e regolarizzati dal punto di vista urbanistico – edilizio

qualora la proprietà dichiarati che detti manufatti sono stati realizzati

anteriore al 1939”?

2) Può un tecnico **“attestare in modo incontrovertibile”** quanto sopra

virgolettato adducendo a giustificazione: **“dopo specifici incontri e contatti tecnici con i competenti uffici del Comune di Bagnara”**?

3) Premesso che in base alle ricerche effettuate presso i competenti

uffici del Comune di appartenenza degli immobili eseguiti il

sottoscritto non ha avuto riscontri di documentazione probante

attestante che tali manufatti siano stati realizzati ante 1939, **che cosa**

occorre presentare nello specifico per poter “sanare” la

situazione ed evitare che dette costruzioni debbano essere

demolite? [Poiché trattasi di più manufatti con varie destinazioni

(ricovero animali, depositi) La pregherei al riguardo di essere

abbastanza circostanziato nell’indicare il tipo di documenti

eventualmente da produrre (solo ricerche storiche, planimetrie

dell’epoca attestanti la loro presenza, planimetrie dell’epoca

conformi all’attuale situazione, planimetrie e prospetti dell’epoca che

attestino corrispondenza parziale o totale con i manufatti attuali) o se

invece, ritornando al punto 1), per sanare la situazione risulta

semplicemente sufficiente una dichiarazione od un’autocertificazione

da parte dei proprietari (anche se questi non possono avere memoria

storica diretta in quanto nati rispettivamente nel 1954 e nel 1955)].

4) Qualora esista una documentazione storica che comprovi solo

parzialmente l’esistenza dei manufatti attualmente presenti, questi

ultimi possono essere “sanati” in toto oppure può essere sanata solo

la parte documentata?

In data ----- lo scrivente poteva ritirare la risposta scritta alla sua

richiesta di specifiche (Prot. N. ----- del ---,----) a firma del Geom. -----

---, Responsabile del Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna. Tale documento viene allegato agli atti.

Da esso si evince quanto segue (le risposte vengono riportate integralmente):

1. La presentazione della denuncia di accatastamento non permette la

regolarizzazione dal punto di vista urbanistico anche per gli edifici

eventualmente realizzati anteriormente al 1939 (ai sensi dell'art. 33

del Regolamento edilizio adottato con delibera in data 5 dicembre

1927 ed approvato dal G.P.A. nella seduta del 3 gennaio 1928 al n.

17.280 ai soli effetti dell'osservanza delle norme di buona

costruzione era fatto obbligo ai proprietari di presentare al Podestà

la denuncia ed i progetti delle opere edilizie che intendessero

eseguire non solo nell'abitato, ma entro tutto il territorio del

Comune);

2. Non si ritiene possibile in modo incontrovertibile quanto

virgolettato al punto 1 della sua richiesta adducendo a

giustificazione "dopo specifici incontri e contatti tecnici con i

competenti uffici del Comune di Bagnara";

3. Considerato che, come da lei dichiarato, nelle ricerche effettuate

presso i competenti uffici comunali non ha avuto riscontri di

documentazione probante attestante che tali manufatti siano stati

realizzati ante 1939, si può affermare che in caso di interventi

realizzati in assenza di titolo abilitativo per poter regolarizzare

l'attuale situazione si può richiedere il rilascio del permesso in

sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 23 del 21/10/2004 se

l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento di presentazione dell'istanza;

Allo scopo di valutare l'eventuale regolarità dei manufatti realizzati si dovrebbe ricercare la dimostrazione dell'esistenza delle strutture con ricerche storiche e/o testimoniali, planimetrie o elaborati grafici d'epoca che attestino la presenza degli immobili e regolare dimostrazione di denuncia catastale o rilevazione dell'immobile a seguito delle verifiche o lustrazioni di ufficio da parte del catasto;

Non è sufficiente una dichiarazione da parte degli attuali proprietari;

4. Qualora esista una documentazione storica che comprovi solo parzialmente l'esistenza dei manufatti attualmente presenti, potrebbero essere considerati regolari solamente i fabbricati presenti nella stessa documentazione.

Alla luce di quanto deliberato nella seduta del Consiglio Comunale del Comune di Bagnara di Romagna del -- ----- ---- a seguito delle Osservazioni al R.U.E. presentate dal Sig. ----- ----- in data --.--.---- e delle risposte date dal Responsabile del Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna alla richiesta di specifiche presentate dal sottoscritto in data -- ----- ----, lo scrivente ritiene di confermare in toto quanto affermato in sede di relazione peritale nei riguardi dei fabbricati contraddistinti nell'elaborato con le lettere "D", "E", "F", "G", "H", "I".

Con riferimento poi alla "Comunicazione di interventi edilizi ex art. 6,

comma 2, lettere da b) ad e), DPR 280/2001” presentata al Comune di

Bagnara di Romagna sempre dal Sig. ----- e datata ---,---, nella

stessa richiesta di specifiche inoltrata dal C.T.U. al Responsabile del

Servizio Edilizia dell’Unione dei Comuni della Bassa Romagna

comparivano i seguenti ulteriori quesiti:

- L’eventuale presenza all’interno del comparto di manufatti in legno

di superficie coperta nettamente superiore ai 30 mq che i proprietari

dichiarino essere *“struttura pro-servizio provvisoria temporanea a*

carattere mobile non abitativo con sistema Block house, posizionata

sopra un vespaio in pietra/legno ad una altezza tale da non aver

alcun tipo di contatto diretto col terreno ... con la possibilità di

essere smontata e rimontata senza che si rendano necessarie opere di

edificazione e demolizione ... (per le quali) sono evitate tutte quelle

opere edilizie (basi-solette colate di cemento, scavi, posa di cavi,

ecc.) che apporterebbero modifiche permanenti al suolo”

(vedi email Avv. ----- del ---,--- allegata alla presente relazione)

possono non essere denunciati in Comune? E’ necessario oppure no

presentare per la loro installazione adeguata documentazione

all’Ufficio Sismica?

- Qualora occorra presentare opportuna documentazione a quali leggi e

relativi articoli occorre fare riferimento? Nello specifico quali

documenti occorre presentare?

Il Geom. ----- rispondeva come di seguito integralmente riportato:

- ***L’eventuale presenza all’interno del comparto di manufatti in legno***

di superficie coperta superiore ai 30 mq. deve essere regolarmente

autorizzata dall'Amministratore Comunale e deve ottenere anche

l'adeguata autorizzazione sismica (si fa presente che agli atti

d'Ufficio è presente una comunicazione di interventi edilizi ex art.

6, comma 2, lettere da b) ad e), D.P.R. 380/2001 relativa alla

installazione temporanea di deposito provvisorio di opere d'arte dal

--/--/---- al --/--/---- – prot. ---- del --/--/---- – Pratica n. --/----).

- Per presentare richieste di titoli abilitativi occorre fare riferimento

a quanto previsto nella L.R. n. 15 del 30 Luglio 2013 e per

eventuali richieste di accertamenti di conformità occorre fare

riferimento alla L.R. n. 23 del 21 Ottobre 2004.

- Per quanto riguarda i documenti da presentare in caso si rimanda

all'allegato B del RUE art. 4.3 e art. 9.5.

Il sottoscritto rammenta che se il mantenimento di dette strutture si protrae

oltre i termini concessi tali opere perdono il requisito di temporaneità quindi

divengono di fatto opere abusive sanzionabili anche penalmente.

Per quanto concerne sia le misure delle superfici dei beni pignorati sia

le loro valutazioni lo scrivente conferma quanto dichiarato e sottoscritto

a suo tempo nella relazione peritale.

Si precisa, in risposta a quanto riportato nelle controdeduzioni dall'Arch. ----

----, a contestazione dei rilievi da quest'ultimo fatti (in particolare della ----

-----):

- che il sottoscritto nell'effettuare le misurazioni non si è limitato

all'utilizzo di "usuali e comuni strumenti (fettuccia metrica)" ma si è

servito anche di strumenti un tantino più sofisticati seppur di

semplicissima reperibilità sul mercato come il distanziometro a

raggio laser;

- che le misure sono state riverificate sistematicamente;
- che dai rilievi fatti sono state realizzate planimetrie puntuali e particolareggiate di tutti gli immobili rilevati che sono depositate in allegato alla relazione peritale.

Al contrario allo scrivente non risulta che tale operazione sia stata fatta anche dal C.T.P. non avendo egli mai depositato planimetrie attestanti i rilievi da lui fatti.

Ciò che colpisce (e che dovrebbe fare interrogare anche l'Arch. -----) è la quasi perfetta corrispondenza tra la superficie commerciale di ----- rilevata dal sottoscritto (mq. 747) e quella riportata dall'Arch. ----- (mq. 750) la cui perizia il C.T.P. esibisce in allegato alle sue prime osservazioni per poi screditarne i valori nelle successive sue controdeduzioni.

Ribadire che la superficie commerciale di ----- è pari a mq. 881,60 ed aggiungere: *“il risultato è volutamente in difetto, avendo sottratto completamente la parte abitabile del sottotetto e non tenuto conto degli extra-spessori murari ed irregolarità varie della quattrocentesca muratura”* pare allo scrivente una affermazione da parte del C.T.P. decisamente azzardata.

Anche se come egli sostiene i rilievi fatti dall'Arch. ----- sono stati eseguiti su una planimetria catastale, si fa presente che la sagoma esterna dell'edificio è la stessa da lungo tempo e che non può dunque “essersi dilatata a dismisura” solo in questi ultimi tempi.

Nella sostanza si parla di una differenza di superficie commerciale pari a

134,60 mq. e non della superficie mancante di un ripostiglio!

Il C.T.P. dichiara che il risultato dei suoi rilievi è volutamente in difetto

perché ha “sottratto completamente la parte abitabile del sottotetto”. Ma il

sottotetto non ha i requisiti dell’abitabilità e quindi la sua superficie non può

e non deve essere conteggiata come d’altra parte è stato fatto dall’Arch. -----

---, dal tecnico che ha elaborato a suo tempo le planimetrie catastali e da

ultimo anche dallo stesso consulente di parte.

Un’altra piccola osservazione circa il numero di statue e la tipologia di statue

presenti all’interno della proprietà.

Nelle sue prime osservazioni il C.T.P. parla con sicurezza di “*n. 56 statue*

settecentesche venete originali rappresentanti figure umane scala 1/1 (oltre

quelle alloggiate e sparse nel giardino a carattere mitologico) il cui valore

medio è prudenzialmente pari ad euro 25.000 – 30.000/ cad” collocate sul

muro di cinta a nord – nord/ovest. In sede di controdeduzioni lo stesso

tecnico “*conferma che le statue sono 56*” ma che le stesse sono collocate sia

sul muro di cinta che su muri e muretti ad esso raccordati. Passa poi alla loro

puntuale enumerazione e “*più appropriata descrizione*”: ma il conteggio

totale non fa 56, inoltre “9” di quelle “*statue di diverse dimensioni*” sono

collocate “*verso il parco degli ulivi e sul viale interno delle antiche*

scuderie” e “*4 statue (le uniche in terracotta ma ugualmente di pregio in*

quanto piene)” sono “*poste sopra la terrazza della Villa la Foresteria*”.

Il C.T.P. afferma che il valore di ciascuna di quelle statue prudenzialmente si

può quantificare in 25.000/30.000 euro. Il che significa, a conti fatti, che

secondo l’Arch. -----, poiché le statue a suo dire sono inamovibili causa il

loro peso, la fragilità della pietra serena, la loro connessione ai muri

mediante malte e perni metallici, la proprietà rinunciarebbe a priori ad un suo bene non oggetto di pignoramento del valore prudenzialmente stimato dal Consulente di Parte in circa 1.500.000,00 € (diconsi unmilione cinquecentomila euro) senza mettere in atto alcun tentativo volto al recupero delle statue stesse.

Un'ultima osservazione riguardo le stime fatte dal C.T.P. nei riguardi dell'area recintata adibita a parco e bosco secolare il cui valore è stato confermato dal medesimo in € 2.578.000,00, ovvero pari ad € 100,00/mq (valori quasi da terreno edificabile situato in zona residenziale periferica per un Comune come quello di Bagnara di Romagna e non già in zona agricola).

Per giustificare tale stima l'Arch. ----- afferma che sull'area in questione *“vegetano oltre tremila alberi d'alto fusto secolari ed anche millenari”*.

Dopodiché però il numero di esemplari degni di nota si “abbassa” vertiginosamente passando dalle migliaia, alle decine, alle unità.

Se si analizza poi l'aerofotogrammetria dell'area oggetto di pignoramento si osserva che una porzione significativa dei 25.780 mq. che costituiscono l'area medesima (circa 1/3) è quasi del tutto priva di alberature significative e si può equiparare più ad una radura che ad un bosco o a un parco. Ora risulta difficile pensare che su una superficie di circa 17.200 mq. possano coesistere *“oltre tremila alberi d'alto fusto secolari ed anche millenari”*.

Vorrebbe dire che ognuna di queste essenze secolari e millenarie avrebbe attecchito e si sarebbe sviluppata avendo a disposizione una superficie inferiore ai 6 mq. (che è come dire ogni pianta inserita in una superficie quadrata di lato inferiore a 2,50 mq)!! Vorrebbe altresì significare che a ciascuna di queste piante (sempreché presenti in tale

numero) sarebbe stato assegnato mediamente un valore di circa 8.600,00

€!! Vorrebbe ancora significare che per far posto per soli tre mesi ad una struttura temporanea della superficie di circa 250 mq. potrebbero essere state sacrificate varie di queste piante, stante la densità dichiarata della piantumazione.

Con osservanza.

Lugo, li 24 aprile 2014

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Domenico Babini)

Allegati:

- Osservazioni al RUE del --.--.----
- Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale del --.--.----
- Comunicazione di interventi edilizi prot. ----- del --/--/----
- Rilievo aerofotogrammetrico del compendio
- Richiesta specifiche presentata in data --.--.----
- Risposta a richiesta specifiche (prot. ----- del --.--.----
- Nota Ing. ----- del --.--.----
- Email trasmessa dall'Avv. ----- in data --.--.----