

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. GIANGIACOMO LACENTRA

* * *

N. 180/2010

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza .././2012

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

Ore 10.30

contro

* * *

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto di enfiteusi (parte) e piena proprietà (parte) di un compendio immobiliare costituito da vari edifici tra i quali spicca per importanza storica ed artistica una villa padronale risalente al XV secolo. Gli altri fabbricati, adibiti ad usi diversificati e di varie dimensioni, in parte non risultano mai essere stati censiti in Catasto né essere mai stata denunciata la loro presenza o la loro realizzazione ai competenti uffici Comunali.

Le summenzionate costruzioni sorgono su una vasta area della superficie complessiva di quasi tre ettari (mq. 29600 al lordo delle superfici esclusive di pertinenza della villa e di altri due edifici censiti attualmente al C.T. come fabbricati rurali) adibita a parco e bosco secolare.

Il comparto è situato in Comune di Bagnara di Romagna, a circa due chilometri dal centro abitato, in aperta campagna, a poche centinaia di metri

dalla S.P. di Bagnara.

La villa (identificata di seguito come Fabbr. "A") è situata nell'estremo angolo N-O del parco in corrispondenza dell'incrocio tra le strade comunali Pigno e Molinetto.

Essa si sviluppa su tre piani (P.T., P. 1°, P. 2°) e si compone di 39 stanze per una superficie commerciale complessiva di 747 mq. Particolarmente degno di menzione è il primo piano della costruzione, il cosiddetto "piano nobile", in cui i soffitti ed in parte le pareti di alcune stanze risultano decorati con affreschi attribuiti a Felice Giani (1758 – 1823), artista faentino, pittore e decoratore di interni considerato nel campo uno dei massimi esponenti del neoclassicismo, ed alla sua bottega.

A questo piano è altresì presente la "cappella di famiglia" risalente al 1700, epoca in cui i ----- adattarono definitivamente la costruzione a dimora gentilizia.

Relativamente al piano terra è da segnalare tra l'altro l'ampia sala d'ingresso abbellita da colonnine a sezione ottagonale e soprattutto il grande soggiorno risalente al 1400 reso ancor più significativo dalla presenza di un enorme "camino camera".

La presenza di camini, di tutte le fogge e di tutte le dimensioni, tutti di ottima o pregevole fattura, sono una costante di questo edificio e sono presenti in quasi tutte le stanze con l'esclusione di quelle adibite a servizi.

In prossimità all'attuale accesso al comparto sorge la casa del Custode (Fabbr. "B"). Si tratta di un edificio, catastalmente censito ancora come "fabbricato rurale", che si compone fundamentalmente di tre parti distinte ma non disgiunte: una prima parte costituita da una costruzione ad uso

colonico derivata dalla demolizione e dalla successiva ricostruzione di una

porzione di fabbricato destinata all'epoca (1961) ad abitazione del

contadino; una seconda ricavata dalla ristrutturazione (mai segnalata in

Comune) di quella che era la vecchia stalla ed il soprastante fienile ed oggi

adibita ad appartamento (al P.T.) e a museo (a P.1°); una terza, del tutto

abusiva e non sanabile sulla base delle attuali normative di P.R.G., di P.S.C.

e di R.U.E.

Complessivamente questo fabbricato, con l'esclusione della parte abusiva e

non sanabile, presenta una superficie commerciale di circa 286 mq di cui 129

mq circa quelli di più recente ristrutturazione.

Quasi di fronte alla casa del Custode sorge un altro edificio (Fabbr. "C")

adibito dagli attuali proprietari a sede dalla ----- "-----".

Trattasi di un edificio ad un piano catastalmente definito come "fabbricato

rurale" e non ancora censito all'urbano che ha una superficie commerciale di

circa 202 mq e che viene attualmente utilizzato come sala convegni e museo

oltreché come biblioteca; esso presenta altri due vani (uno utilizzato come

ufficio e l'altro adibito a w.c.) ed un portico esterno di contenute dimensioni.

Oltre a quelle sopra richiamate sono presenti altre sei costruzioni adibite a

canili, magazzino e ricovero attrezzi indicate in perizia con le lettere "D",

"E", "F", "G", "H", "I" delle quali però non risulta traccia né a livello di

mappe catastali né a livello di documenti presenti in Comune.

Pertanto il futuro acquirente, in base alle indicazioni ricevute dallo scrivente

presso i competenti uffici, con riferimento alla normativa attualmente

vigente, dovrà provvedere alla demolizione di tali fabbricati sempre che lo

stesso non sia in grado di dimostrare, sulla base di una documentazione

probante, la loro esistenza ante 1942 (vedi Legge 1150/1942) e sia in grado

di quantificarne la volumetria all'epoca. Con riferimento a tali documenti

potrebbe essere allora presentato un piano di recupero che andrebbe

analizzato dagli organi competenti i quali dovrebbero poi esprimersi circa il

mantenimento totale o solo parziale delle costruzioni.

Relativamente agli immobili costituenti il comparto il diritto di enfiteusi si

estende alla villa, al parco ed al bosco secolare (nonché a tutte le costruzioni

che sorgono su questi terreni, anche se mai denunciate) con l'eccezione dei

fabbricati "B" e "C" e della relativa area di pertinenza esclusiva che risultano

di piena proprietà degli esecutati.

Oltre a ciò risultano ugualmente pignorati un terreno seminativo di mq.

1932, situato al di fuori del parco e da questa separato dalla strada Comunale

del Molinello, altri tre mappali qualificati anch'essi terreno seminativo della

superficie complessiva di 498 mq situati essi pure in prossimità al parco ma

da questi separati da terreni intestati ad altra proprietà ed un relitto di terreno

agricolo intercluso della superficie di 60 mq situato in aperta campagna,

distante all'incirca un paio di km dai restanti beni soggetti ad esecuzione.

Dei primi quattro appezzamenti di terreno risulta pignorato il diritto di

enfiteusi, dell'ultimo la piena proprietà.

Il motivo per cui si propone la vendita in un lotto unico e non in più lotti è

dovuto al fatto che si tratta, per la quasi totalità dei beni pignorati, di un

comparto chiaramente delimitato nei suoi confini su cui sorgono edifici e

costruzioni che, pur appartenendo ad epoche molto differenti, sono tra loro

in qualche misura legati da elementi non solo di carattere storico ma anche

culturale e paesaggistico. Inoltre, pensare di frazionare la proprietà, anche in

conseguenza delle pesanti incertezze che gravano sul mantenimento di alcuni fabbricati, avrebbe sminuito ulteriormente il valore da attribuirsi all'area adibita a parco e a bosco secolare.

D'altronde pensare di vendere separatamente i quattro relitti di terreno posti al di fuori del comparto, vista la modestia del loro valore, avrebbe comportato in definitiva solo spese aggiuntive e probabili perdite di tempo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano oggi così identificati:

C.F. del Comune di Bagnara (RA) (Cod. A551) beni intestati a:

1) ----- con sede a -----

, C.F.: ----- – **Diritto del concedente 1/1;**

2) ----- nato a ----- il --/--/----, C.F.: --- --- ----- – **diritto di**

enfiteusi per 1/2;

3) ----- nato a ----- il --/--/----, C.F.: ----- – **diritto di**

enfiteusi per 1/2;

Fig. 4, particella 15, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 22,5 vani, Rendita Euro 2.382,16

(£. 4.612.500) – (Classamento del 20/01/1987 n. 109.1/1987 in atti dal

14/08/1997 con P.F.);

C.T. del Comune di Bagnara (RA) (Cod. A551) beni intestati a:

1) ----- con sede a -----

, C.F.: ----- – **Diritto del concedente 1/1;**

2) ----- nato a ----- il C.F.: --- --- ----- – **diritto**

di enfiteusi per 1/2;

3) ----- nato a ----- il, C.F.: --- --- ----- – **diritto**

di enfiteusi per 1/2;

	- Fig. 4, part. 282, Qual. seminativo, Cl. 1, Sup. ha 1.46.25, Deduz. A; C14,	
	Reddito Dom. Euro 140,93 (£. 272.873), Reddito Agr. Euro 120,85 (£. 234.000) - (Frazionamento del 25/10/2001 n. 24340.1/2001 in atti dal 25/10/2001 – prot. N. 160697);	
	- Fig. 4, part. 279, Qual. bosco alto, Cl. 1, Sup. ha 1.11.55, Deduz. A; C14,	
	Reddito Dom. Euro 30,77 (£. 71.202), Reddito Agr. Euro 1,15 (£. 2.231) - (Frazionamento del 25/10/2001 n. 24340.1/2001 in atti dal 25/10/2001 – prot. N. 160697);	
	- Fig. 4, part. 271, Qual. seminativo, Cl. 1, Sup. ha 0.02.41, Deduz. A; C14,	
	Reddito Dom. Euro 2,32 (£. 4.497), Reddito Agr. Euro 1,99 (£. 3.856) - (Verifica straordinaria del 03/06/2000 n. 3660.7/2000 in atti dal 03/06/2000 – prot. N. 88606);	
	- Fig. 4, part. 269, Qual. seminativo, Cl. 1, Sup. ha 0.01.23, Deduz. A; C14,	
	Reddito Dom. Euro 1,19 (£. 2.295), Reddito Agr. Euro 1,02 (£. 1.968) - (Verifica straordinaria del 03/06/2000 n. 3660.7/2000 in atti dal 03/06/2000 – prot. N. 88606);	
	- Fig. 4, part. 268, Qual. seminativo, Cl. 1, Sup. ha 0.01.34, Deduz. A; C14,	
	Reddito Dom. Euro 1,29 (£. 2.500), Reddito Agr. Euro 1,11 (£. 2.144) - (Verifica straordinaria del 03/06/2000 n. 3660.7/2000 in atti dal 03/06/2000 – prot. N. 88606);	
	- Fig. 2, part. 232, Qual. seminativo, Cl. 1, Sup. ha 0.19.12, Deduz. A; C14,	
	Reddito Dom. Euro 18,42 (£. 35.674), Reddito Agr. Euro 15,80 (£. 30.592) - (Verifica straordinaria del 03/06/2000 n. 3660.7/2000 in atti dal 03/06/2000 – prot. N. 88606);	
	C.T. del Comune di Bagnara (RA) (Cod. A551) beni intestati a:	

1) ----- nata a ----- il --/--/----, C.F.: --- --- -----

proprietaria per 1/3;

2) ----- nato a ----- il C.F.: --- --- -----

proprietario per 1/3;

3) ----- nato a ----- il --/--/----, C.F.: --- --- -----

proprietario per 1/3;

- Fg. 8, part. 22, Qual. seminativo, Cl. 2, Sup. ha 0.00.60, Deduz. A; B14,

Reddito Dom. Euro 0,47 (£. 913), Reddito Agr. Euro 0,45 (£. 870) -

(Impianto meccanografico del 27/02/1971);

C.T. del Comune di Bagnara (RA) (Cod. A551) beni intestati a:

1) ----- nato a ----- il --/--/----, C.F.: --- --- -----

proprietario per 1/2;

2) ----- nato a ----- il --/--/----, C.F.: --- --- -----

proprietario per 1/2;

- Fg. 4, part. 16, Qual. fabbricato rurale, Cl. 2, Sup. ha 0.15.30; - (Impianto

meccanografico del 27/02/1971).

N.B.: Gli intestatari relativi al Fg. 8, part. 22 del C.T. non sono stati ancora

aggiornati in quanto la Sig.ra ----- risulta essere deceduta in data

18/06/2005.

CONFINI

Per quanto attiene ai beni identificati al Catasto Terreni (o Fabbricati) del

Comune di Bagnara di Romagna al Fg. 4 part. 15-16-279-282 essi confinano

con strada comunale Pigno, strada comunale Molinello, proprietà

o aventi causa.

Per quanto riguarda i beni contraddistinti al Catasto Terreni dello stesso

Comune con il Fg. 4, part. 268-271 essi confinano con strada comunale

Molinello, proprietà o aventi causa, proprietà e

o aventi causa.

Per quanto concerne il bene censito al Catasto Terreni del medesimo

Comune con il Fg. 4 part. 269 esso confina con strada comunale Molinello,

proprietà o aventi causa.

Per quanto concerne il bene censito al Catasto Terreni del medesimo

Comune con il Fg. 2 part. 232 esso confina con strada comunale Molinello,

proprietà o aventi causa.

Per quanto concerne il bene censito al Catasto Terreni del medesimo

Comune con il Fg. 8 part. 22 esso confina con scolo Consorziale San

Mauro, proprietà o aventi causa, proprietà

aventi causa.

PROPRIETÀ O DIRITTO DI ENFITEUSI

In capo a ----- nato a ----- il --/--/--, C.F.: -----:

- quota di $\frac{1}{2}$ dell'enfiteuta di immobile distinto al C.F. del Comune di

Bagnara di Romagna al Fg. 4, part. 15;

- quota di $\frac{1}{2}$ dell'enfiteuta di terreno distinto al C.T. del Comune di Bagnara

di Romagna al Fg. 4, part. 282, 279, 271, 269, 268 e Fg. 2 part. 232;

- quota di $\frac{1}{3}$ di piena proprietà di terreno distinto al C.T. del Comune di

Bagnara di Romagna al Fg. 8, part. 22;

- quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà di fabbricato rurale distinto al C.T. del

Comune di Bagnara di Romagna al Fg. 4, part. 16.

In capo a ----- nato a ----- il 20/12/1955, C.F.: -----:

- quota di $\frac{1}{2}$ dell'enfiteuta di immobile distinto al C.F. del Comune di

Bagnara di Romagna al Fg. 4, part. 15;

- quota di ½ dell'enfiteuta di terreno distinto al C.T. del Comune di Bagnara

di Romagna al Fg. 4, part. 282, 279, 271, 269, 268 e Fg. 2 part. 232;

- quota di 1/3 di piena proprietà di terreno distinto al C.T. del Comune di

Bagnara di Romagna al Fg. 8, part. 22;

- quota di 1/2 di piena proprietà di fabbricato rurale distinto al C.T. del

Comune di Bagnara di Romagna al Fg. 4, part. 16.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esiste esatta corrispondenza tra i dati delle visure catastali aggiornate

all'attualità e quelli indicati nel verbale di pignoramento anche se, occorre

far presente che il nome corretto dell'esecutato ----- è in realtà, in

base a quanto rilevato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bagnara di

Romagna, ----- e che risiede in Via ----- al n° civico -- e non già

al civico -- come indicato negli atti di pignoramento.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

In base agli accertamenti effettuati presso i competenti uffici non risultano

esistere né parti comuni né servitù.

STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'

ACQUISIZIONE DEI BENI ED ALL'ATTUALITA'

Per quanto concerne il Sig. -----, egli ha contratto matrimonio in

data --/--/---- con ----- nata a ----- (--) il --/--/---- e come si può

desumere dall'Estratto per riassunto dei Registri degli Atti di Matrimonio del

Comune di Bagnara di Romagna, che si allega alla presente relazione, i

coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Pertanto, per tutti gli atti compiuti prima di tale data, il Sig. -----

risultava celibe.

Per quanto riguarda in Sig. -----, questi risulta celibe.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In base a quanto riportato sui Certificati di Stato di Famiglia il Sig. -----

----- risiede con la moglie, Sig.ra ----- nel fabbricato sito in Comune

di ----- in Via ----- n° --. Il Sig. -----, sempre in base a

quanto riportato sui Certificati di Stato di Famiglia, risiede invece in un'altra

costruzione sita nello stesso Comune in Via ----- n° --. A quest'ultimo

indirizzo, in base a ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune

di ----- risiedono pure i seguenti Signori:

-----, nata a ----- il --/--/----

----- nato a ----- il --/--/----

----- nato a ---- (--) il --/--/----

----- nato a ---- (--) il --/--/----

----- nato a ---- (--) il --/--/----

I signori ----- e ---- hanno dichiarato per iscritto di occupare l'immobile in

virtù di un titolo di Comodato Gratuito derivante da accordi verbali con la

proprietà ----- e che "sono consci di non essere in possesso di un titolo

opponibile in caso di conclusione negativa dell'esecuzione in atto".

REGIME PATRIMONIALE

Il regime patrimoniale dell'esecutato -----, come già espresso

precedentemente, è quello della separazione legale dei beni.

VINCOLI

Livello a favore della ----- di ----- (ora -----)

della ----- di -----) quantificato in € 42.924,75 (vedi nota allegata alla presente relazione) che diminuisce il valore dell'immobile dell'importo dovuto per l'affrancamento.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla Relazione Notarile allegata risulta che gli immobili distinti al foglio 4 particelle 15 – 268 – 269 – 271 – 279 – 282 e foglio 2 particella 232 sono pervenuti ai Sig.ri -----, nato a ----- il --.--.-- per la quota di 1/6 di enfiteusi e ----- ----, nato a ----- il --.--.-- per la quota di 1/6 di enfiteusi e gli immobili distinti al foglio 4 particella 16 e foglio 8 particella 22 per la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno da ----- ----, nata a ----- il --.--.-- e deceduta il --.--.-- per atto di successione registrato a ----- il --.--.-- al n. 36 vol. 547 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di ----- il --.--.-- al n. 25828 del registro generale ed al n. 15520 del registro particolare.

Gli immobili stessi sono pervenuti a -----, nato a ----- il --.--.-- a ----- ----, nato a ----- il --.--.-- e ----- ----, nata a ----- il --.--.-- per la quota di 1/3 di enfiteusi ciascuno (foglio 4 particelle 15 – 268 – 269 – 271 – 279 – 282; foglio 2 particella 232) e per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno (foglio 4, part. 16 e foglio 8 part. 22) da ----- ----, nato a ----- il --.--.-- e deceduto il --.--.--, per atto di successione registrato a ----- il --.--.-- al n. 1 vol. 478 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna il --.--.-- al n. 2321 del registro generale e n. 1534 del registro particolare.

L'immobile distinto al foglio 8 particella 22 è pervenuto a ----- ----, nato a ----- il --.--.--, da ----- ----, nato a ----- il --.--.--,

per atto di compravendita, notaio ----- del ---.---.---- rep. 114524/8625 e

trascritto presso l'Ufficio del Territorio di ----- il ---.---.---- al n. 10179 del

registro generale e n. 7604 del registro particolare.

Tutti gli altri immobili sono pervenuti a -----, nato a ----- il ---.---.---

-, da ----- fu -----, deceduto il ---.---.----, per atto di successione

registrato a ----- il ---.---.---- al n. 2 vol. 1708 e trascritto presso l'Ufficio del

Territorio di ----- il ---.---.---- al n. 3358 del registro generale e n. 2904 del

registro particolare.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Quelli descritti nella relazione notarile predisposta dal precedente.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

I beni in esame riguardano:

- una vasta area recintata adibita a parco e bosco alto su cui sorgono 9

fabbricati per alcuni dei quali non esiste traccia né a livello comunale, né a

livello catastale;

- tre aree adibite a bosco, di dimensioni molto più contenute, prossime a

quella sopra indicata e da questa separate da terreni di altra proprietà e dalla

strada comunale Molinello;

- un minuscolo relitto di terreno agricolo (mq. 60) intercluso tra altre aree

agricole ed uno scolo consorziale situato in linea d'aria ad una distanza di

circa un paio di chilometri dagli altri beni assoggettati a pignoramento.

Gli unici atti amministrativi rilasciati dal Comune di Bagnara di Romagna

consistono in:

- Licenza di Costruzione rilasciata in data 28 marzo 1961 (Prot. 758) relativa alla ricostruzione di una nuova casa colonica da realizzarsi in aderenza ad un altro fabbricato preesistente adibito a piano terra a stalla ed a piano primo a fienile;

- Concessione Edilizia n. 18/1984 (Prot. 1651- Prat. Edilizia n. 13/1984) notificata in data 04/08/1984 relativa a costruzione di muro di cinta in mattoni in adiacenza al parco (muro mai realizzato per cui la Concessione risulta decaduta);

- Concessione Edilizia n. 22 del 18 luglio 1996 (Prot. n. 5042/96; Prat. Ed. n. 22/1995 rilasciata per modifica di prospetto in edificio di valore architettonico per apertura di una finestra sul lato Ovest del fabbricato e per trasformazione di un locale da sacrestia a cucina.

A puro titolo informativo si segnala che in data 26 agosto 1986 con Prot. 2260 venne presentata Domanda in Sanatoria relativa ad un fabbricato a tre piani attualmente residenza del Sig. ----- e della moglie ma la pratica non è conclusa in quanto manca l'istruttoria della Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda quest'ultimo fabbricato noto anche come ----- gli unici documenti solo in parte probanti sono un prospetto stilizzato del lato Nord dell'edificio inserito all'interno della Concessione Edilizia n. 22 del 18 luglio 1996 ed un prospetto riferito al lato Ovest del fabbricato e delle planimetrie indicative associati alla Concessione Edilizia n. 22/1996 intendendo con ciò che le piante riferite ai vari piani sono prive di informazioni riguardanti le dimensioni lineari e le superfici dei diversi vani eccezion fatta per quattro ambienti a quota primo piano. Oltre a questo c'è da

dire che l'indicazione della conformazione e degli spessori dei setti murari nonché della presenza o meno di aperture non sempre rispecchia la realtà così come a volte i disegni non evidenziano la presenza di finestre di fatto esistenti.

Per quanto attiene il fabbricato "rurale" la casa colonica ha mantenuto sostanzialmente le stesse caratteristiche del progetto iniziale mentre la restante parte della costruzione ha subito modifiche sostanziali sia nella destinazione sia nell'estensione e nella collocazione planimetrica. Di tutti questi interventi non esiste traccia presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bagnara né presso altri uffici preposti.

All'interno del comparto esistono altri sette fabbricati. Di essi uno soltanto è segnalato attualmente a livello di mappe catastali: trattasi di un edificio ad un piano adibito, per quanto riferito dai Sig.ri ----- a sede della ----- "-----".

Gli altri sei non compaiono attualmente neppure sugli estratti di mappa.

Conseguentemente sulla base delle indicazioni fornite dagli organi preposti il futuro acquirente a sua cura e spese:

a – per quanto attiene il fabbricato contraddistinto successivamente in relazione con la lettera "A" (-----) dovrà presentare eventuale istanza di Condono per le opere realizzate senza alcuna autorizzazione;

b – per quanto concerne il fabbricato contraddistinto successivamente con la lettera "B" (casa del Custode) dovrà procedere alla demolizione di una porzione di fabbricato realizzata abusivamente in quanto in contrasto con le Norme di Attuazione attualmente vigenti od adottate di P.R.G., P.S.C. e R.U.E, e presentare un progetto in Sanatoria per cambio di destinazione

d'uso della porzione di fabbricato un tempo destinata a stalla e fienile previa

verifica da parte di un tecnico abilitato che garantisca la sicurezza

dell'edificio nel rispetto delle norme tecniche e sismiche vigenti all'epoca

dell'intervento;

c – per quanto riguarda il fabbricato contraddistinto successivamente con la

lettera “C” (sede ----- “-----”) dovrà presentare

anche in questo caso una richiesta di Accertamento di Conformità nel

rispetto delle Normative Vigenti previa verifica da parte di un tecnico

abilitato che garantisca la sicurezza dell'edificio nel rispetto delle norme

tecniche e sismiche in essere all'epoca dell'intervento;

d – per quanto attiene il fabbricato contraddistinto successivamente con la

lettera “D” (adibito a canile e magazzino) non esistendo attualmente

elementi probanti della sua presenza né a livello di uffici comunali né presso

l'Agenzia del Territorio di Ravenna e risultando pertanto opera abusiva e

non sanabile in base all'attuale normativa (Legge Regionale n° 23 del 2004,

PRG Vigente, PSC Vigente, Variante Adottata al PSC Vigente e RUE

Adottato) dovrà provvedere alla sua demolizione sempreché nel frattempo

non sia in grado di comprovare l'esistenza della costruzione ante 1942 (vedi

Legge 1150/1942) e di quantificare superfici e volumetrie della medesima

all'epoca della realizzazione. In tal caso potrebbe essere presentato un piano

di recupero che andrebbe analizzato da parte degli organi competenti i quali

dovrebbero esprimersi circa il mantenimento in toto o solo in parte della

costruzione;

e - per quanto concerne i fabbricati contraddistinto successivamente con la

lettere “E”, “F”, “G”, “H” (adibiti a canile) e “I” (utilizzato come deposito

attrezzi) vale quanto affermato per il fabbricato “D”.

Per i vari edifici che potranno essere mantenuti il futuro acquirente dovrà far collaudare e richiedere le certificazioni attestanti la conformità alle normative vigenti degli impianti tecnologici installati e certificati di idoneità all’uso.

Per quanto concerne il Catasto:

- dovrà essere effettuato un aggiornamento delle planimetrie del fabbricato “A”;
- il fabbricato “B” dovrà essere aggiornato nella mappa del C.T.; dello stesso edificio dovranno essere presentate le planimetrie al C.F.;
- del fabbricato “C” dovranno essere presentate le planimetrie al C.F.

Imputando che le modifiche al fabbricato “B” siano ascrivibili ad epoca antecedente cinque anni alla data attuale, esse non darebbero luogo a sanzioni amministrative da parte dell’Agenzia del Territorio di Ravenna, in quanto cadute in prescrizione. Resta in ogni caso possibile un eventuale recupero di I.C.I. da parte della municipalità qualora fossero decaduti i requisiti di “ruralità”.

IDONEITA’ ALL’USO

Dai controlli effettuati presso i competenti uffici comunali non sono state individuate certificazioni di abitabilità né certificazioni attestanti la conformità alle normative vigenti degli impianti tecnologici installati.

Anche gli esecutati, ai quali è stata fatta espressa richiesta, non sono stati in grado di esibire queste ultime certificazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL’AREA

Al momento della stesura della presente relazione peritale, in base al

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 12 dicembre 2011

con Prot. n° 45341 dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Servizio

Programmazione Territoriale, i terreni e gli immobili soggetti ad esecuzione

risultano classificati:

a) nel P.R.G. vigente a: Zona E – “Zone destinate prevalentemente ad

usi Agricoli” – regolamentata dall’art. 16 delle norme tecniche di

attuazione; inoltre:

- i terreni al fg. 4 mapp. 15 – 279 e parte 282 sono inseriti in zone di

tutela del PTCP ed in particolare in “Zone d’interesse ambientale

T2”, art. 19 PTCP e regolamentate dall’art. 11 delle Norme tecniche

di Attuazione;

- i terreni al fg. 4 mapp. 271-2268-269-16 e parte 282 sono inseriti in

zone di tutela del PTCP ed in particolare in “Zone d’interesse

ambientale T1”, art. 19 PTCP e regolamentate dall’art. 11 delle

Norme tecniche di Attuazione;

- l’immobile al fg. 4 mapp. 15 è segnalato come “fabbricato di valore

Architettonico” regolamentato dall’art. 16 delle Norme Tecniche di

Attuazione.

- I terreni al fg. 2 mapp. 232 e fg. 4 mapp. 269 e parte di 282 e 16,

sono interessati da “fascia di rispetto degli elettrodotti” regolamentata

dall’art. 23 delle Norme di Attuazione;

b) nel PSC vigente le aree ricadono all’interno del ”Ambito agricolo ad

alta vocazione produttiva” come definito dall’art. 5.10 delle Norme

di Attuazione del PSC (TAV4.BR) ed inoltre quelle al fg. 2 mapp.

232 e al fg. 4 mapp. 268-269-271-279-282-16-15 si attestano su

“Filari”, quelle al fg. 4 mapp. 15-16-279-282 si attestano su

“Percorso ciclabile extraurbano di progetto”.

Tali aree sono poi soggette ai seguenti vicoli e tutele (Carta dei vincoli e delle tutele – TAV3.BR):

- fg. 2 mapp. 232 e fg. 4 mapp. 269-268-271 e parte 279- 15 in “Aree di tutela di significative relazioni paesaggistiche e percettive delle strutture dell’insediamento storico” (art. 2.15);
- fg. 4 mapp. 16-282- e parte 279 in “Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale” (art. 2.4);
- l’immobile di fg. 4 mapp. 15 è segnalato come “Edificio di valore storico architettonico soggetto a restauro e risanamento conservativo” (art. 2.13);
- fg. 4 mapp. 15-16 e parte 279-282, fg. 2 mapp. 232 parte rientrano in “Rischio sismico: aree di possibile necessità di un’analisi approfondita in funzione delle caratteristiche meccaniche dei terreni (III livello)” (art. 2.18).

c) nella variante adottata al PSC vigente le aree ricadono all’interno del “Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva” come definito dall’art. 5.10 delle Norme di attuazione del PSC (TAV4.BR) ed inoltre quelle al fg. 2 mapp. 232 e al fg. 4 mapp. 268-269-271-279-282-16-15 si attestano su “Filari”, quelle al fg. 4 mapp. 15-16-279-282 si attestano su “Percorso ciclabile extraurbano di progetto” – art. 3.5 PSC.

Tali aree sono poi soggette ai seguenti vincoli e tutele (Carta dei vincoli e delle tutele – TAV3.BR):

- “A – Area ad alto rischio archeologico” – art. 2.10 PSC e art. 3.2.1.A

PTCP;

- fg. 2 mapp. 232 e fg. 4 mapp. 269-268-271 e parte 279-15 in “Aree di tutela di significative relazioni paesaggistiche e percettive delle strutture dell’insediamento storico” (art. 2.15);

- fg. 4 mapp. 15-16-282-279-271-269-268 e fg. 2 mapp. 232 in “Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale” (art. 2.4 PSC e art. 3.19 PTCP);

- l’immobile di fg. 4 mapp. 15 è segnalato come “Edificio di valore storico architettonico soggetto a restauro e risanamento conservativo” (art. 2.13);

- fg. 4 mapp. 15-16 e parte 279-282, fg. 2 mapp. 232 parte rientrano in “Rischio sismico: aree di possibile necessità di un’analisi approfondita in funzione delle caratteristiche meccaniche dei terreni (III livello)” (art. 2.18 PSC);

- fg. 2 mapp. 232 si attestano su “Canali principali e secondari” (art. 2.2 PSC).

d) nel RUE adottato le aree ricadono all’interno del “Ambito agricolo ad alta vocazione agricola” regolamentato dal capo 4.6, le aree poste al fg. 4 mapp. 16-282 e fg. 2 mapp. 232 sono interessate da “Fasce di attenzione degli elettrodotti ad alta tensione” (art. 3.4.2.) e le aree poste al fg. 2 mapp. 232, fg. 4 mapp. 268-269-271-279-282-16-15, sono interessate da “Fasce di rispetto stradale” (art. 3.3.2.) il tutto come individuato nella TAV1 BG (“Ambiti normativi, vincoli infrastrutturali e relativi impianti”).

Tali aree sono soggette ai seguenti vincoli e tutele (TAV2 BG) –

“Tutele e vincoli di natura ambientale e paesaggistica, della vulnerabilità della sicurezza del territorio e dei beni storico-culturali e testimoniali”):

- “A” – “Area ad alto rischio archeologico” – art. 2.10 PSC e art. 2.1

RUE;

- Fig. 4 mapp. 15-16 e parte 279-282, fg. 2 mapp. 232 parte rientrano in

“Rischio sismico: aree di possibile necessità di un’analisi approfondita in funzione delle caratteristiche meccaniche dei terreni (III livello)” (art. 2.18 PSC);

- Fig. 4 mapp. 15-16-282-279-271-269-268 e fg. 2 mapp. 232 in “Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale” (art. 2.4 PSC e art. 3.19 PTCP);

- Fig. 2 mapp. 232 e fg. 4 mapp. 269-268-271 e parte 279-15 in “Aree di tutela di significative relazioni paesaggistiche e percettive delle strutture dell’insediamento storico” (art. 2.15 PSC);

- L’immobile di fg. 4 mapp. 15 è un “Edificio d’interesse storico-architettonico di categoria B (art. 2.13 PSC e art. 4.1.2 RUE) ed è interessato da “Scheda interessata da specifiche disposizioni di vincolo come beni culturali ai sensi della Parte II del D.L. 42/2004 (art. 4.1.1 RUE);

- Fig. 4 mapp. 15-16-282-279-271-269-268 e fg. 2 mapp. 232. Si attestano su “Elementi dell’impianto storico della centuriazione” (art. 2.10 e 2.17 PSC e art. 3.21 PTCP).

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di vendita conseguente a provvedimento giudiziario, ai sensi dell'Allegato 6 del D.G.R. 1366/2011, non si ritiene necessaria la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica.

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili eseguiti consistono in un compendio immobiliare costituito da vari edifici tra cui spicca un fabbricato di civile abitazione di indubbio pregio storico ed artistico noto anche come "-----" con la relativa area di pertinenza della superficie di 2292 mq. Tutti le costruzioni sono inserite all'interno di una vasta area adibita a parco e a bosco secolare della superficie complessiva di 29600 mq al lordo della succitata area di pertinenza della villa.

All'interno del parco, come detto, sorgono altri edifici (otto in tutto) adibiti ad usi diversificati e di varie dimensioni, alcuni dei quali però non risultano essere mai stati denunciati né in Catasto né tanto meno in Comune. Questo comparto sorge in aperta campagna e dista circa due chilometri dal centro abitato di Bagnara ed, in linea d'aria, poche centinaia di metri dalla S.P. di Bagnara.

Il parco ed il bosco sono completamente recintati. In particolare lungo la Via Pigno il confine è delimitato da un muro di cinta in muratura di mattoni faccia a vista dell'altezza di circa 3 metri.

Oltre a ciò risultano ugualmente pignorati un terreno qualificato catastalmente seminativo di mq. 1932, situato al di fuori del parco e da questa separato dalla strada Comunale del Molinello, altri tre mappali qualificati anch'essi terreno seminativo della superficie complessiva di 498 mq situati essi pure in prossimità del comparto ma da questo separati da

terreni intestati ad altra proprietà ed infine un relitto di terreno agricolo intercluso della superficie di 60 mq situato in aperta campagna, distante all'incirca un paio di km dai restanti beni soggetti ad esecuzione.

----- (FABBR. "A")

La "-----" è situata nell'estremo angolo N-O del parco in corrispondenza dell'incrocio tra le strade comunali Pigno e Molinetto.

Il fabbricato, risalente, in base alle notizie storiche desunte dai Signori ----- - e dalla "rete", al XV secolo, era, all'epoca della costruzione, fortificato ed assolse compiti militari e di guardia come la Rocca Sforzesca di Bagnara risalente anch'essa allo stesso periodo.

Restano tracce di quel periodo nelle arciere e feritoie per le colubrine e nelle archibugiere disposte per il tiro incrociato presenti nelle scale interne dell'edificio.

I ----- adattarono definitivamente l'edificio a dimora gentilizia nel 1700, epoca alla quale risale la cappella di famiglia posta al primo piano della costruzione.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani: piano terra, piano primo e piano secondo.

A piano terra sono presenti 13 ambienti: l'atrio di ingresso, il soggiorno cui è collegato un imponente camino camera, il tinello, lo studio, l'office, la cucina, il retro cucina, uno sgombero sempre a servizio della cucina, un anti bagno, un w.c., un disimpegno a servizio del vano scale e degli ambienti attigui, un ripostiglio nel quale sono collocati sia il bruciatore dell'impianto di riscaldamento a gas, che quello della grande stufa con ricarica a legna.

Al piano primo, considerato il piano nobile, si aprono in totale 13 vani: un

disimpegno in corrispondenza del vano scale, la sala, la cappella, un salotto, un ambiente definito catastalmente pluriuso, un bagno, un secondo disimpegno, una stanza da letto, una sala da pranzo, una cucina, un antibagno ed un secondo bagno nonché un terzo disimpegno da cui attraverso una scaletta di arredo si accede al piano secondo.

Al piano secondo infine sono presenti 13 ambienti: tre disimpegni, tre stanze da letto, uno studio, un salotto, due bagni, un antibagno nonché due sgomberi.

In totale quindi il palazzo consta di 39 vani.

Le superfici calpestabili dei vari ambienti possono essere così sinteticamente indicate:

PIANO TERRA

atrio d'ingresso mq. 55,71

soggiorno mq. 43,53

camino camera mq. 6,66

tinello mq. 21,50

studio mq. 12,47

office mq. 9,98

cucina mq. 9,66

retrocucina mq. 7,19

sgombero mq. 4,41

antibagno mq. 1,66

w.c. mq. 1,47

disimpegno mq. 4,37

ripostiglio mq. 9,24

per un totale di circa 188 mq.

PIANO PRIMO

disimpegno 1 mq. 4,14

sala mq. 33,18

cappella mq. 39,26

salotto mq. 28,57

ambiente pluriuso mq. 20,28

bagno 1 mq. 6,61

disimpegno 2 mq. 5,30

letto mq. 15,40

pranzo mq. 22,09

cucina mq. 8,18

antibagno mq. 1,45

bagno 2 mq. 3,41

disimpegno 3 mq. 7,51

per un totale di circa 195 mq.

PIANO SECONDO

disimpegno 1 mq. 3,77

disimpegno 2 mq. 6,25

disimpegno 3 mq. 7,48

letto 1 mq. 9,20

letto 2 mq. 43,08

letto 3 mq. 26,92

studio mq. 17,60

salotto mq. 18,12

bagno 1 mq. 5,65

bagno 2 mq. 4,30

antibagno mq. 2,88

sgombero 1 mq. 13,51

sgombero 2 mq. 8,36

per un totale di circa 167 mq.

La superficie commerciale del piano terra può essere indicata in circa 264 mq.

La superficie commerciale del piano primo può essere indicata in circa 248 mq.

La superficie commerciale del piano secondo può essere indicata in circa 235 mq.

Complessivamente le superfici commerciali si possono quantizzare in circa 747 mq.

DESCRIZIONE AMBIENTI PIANO TERRA

L'ampio atrio d'ingresso è abbellito da quattro colonnine centrali a sezione ottagonale, intonacate e tinteggiate, collegate tra loro ed alle pareti laterali mediante archetti a sesto ribassato a loro volta decorati mediante fregi del casato. Sono inoltre presenti un pregevole camino con frontone in cotto e cappa affrescata ed una grande stufa tipo "Stube" rivestita in maiolica faentina.

Il soggiorno a cui si accede dall'atrio scendendo tre gradini rappresenta sicuramente la stanza più antica dell'edificio risalente probabilmente, in base alle informazioni acquisite, alla metà del 1400. Sulla parete volta a Nord si apre un monumentale camino camera che presenta piedritti ed architrave in

pietra serena e rivestimento interno in mattoni faccia a vista.

A questo piano camini sono presenti in varie altre stanze (tinello, studio e cucina) tutti di ottima fattura. E' da segnalare in particolare quello del tinello che presenta architrave, piedritti e bancale in pietra scolpita finemente decorata.

I pavimenti sono in cotto nell'atrio, nel soggiorno, nel tinello, nello studio, nell'office, nel disimpegno del vano scale, in ceramica 35 x 50 cm nell'anti bagno e nel w.c., in ceramica 20 x 20 cm in cucina e nel retro cucina, ancora in cotto nello sgombero annesso alla cucina.

I soffitti di quasi tutte le stanze sono sorretti da travi principali in legno con soprastanti travicelli su cui poggiano tavelle o tavolati in legno od ancora una struttura leggera intonacata e tinteggiata.

Le pareti, là dove non sia presente un rivestimento (vedi ad esempio bagno, cucina o retro cucina) sono intonacate e tinteggiate.

Alle finestre sono presenti ovunque doppi infissi in legno con vetro semplice ed inferriata esterna incrociata. In particolare le finestre esterne del soggiorno presentano finiture "a piombo".

Motivi in muratura "faccia a vista" si ripetono spesso per incorniciare finestre con archi a tutto sesto come quelle del soggiorno, per realizzare controbancali od evidenziare le aperture di collegamento tra i vani principali.

Il portone d'ingresso al pari di altri portoni o portoncini interni ad una o due ante risultano essere d'epoca nonché di pregevole fattura e spesso si abbinano (come nel grande atrio d'ingresso) con serramenti moderni quale ad esempio la porta a vetri in "stile inglese" posta a separazione del vano scale.

Le porte interne a questo piano, in legno verniciato, sono in genere d'epoca al pari delle maniglie.

Nel w.c. sono presenti lavabo, water e bidet in vetro china bianca. Sia questo vano che l'antibagno sono privi di finestre e di impianto di aerazione forzata.

Gli elementi del termosifone, ove presenti, sono in ghisa verniciata.

I bruciatori dell'impianto di riscaldamento e della stufa in ceramica faentina sono situati nel ripostiglio accessibile dal disimpegno del vano scale.

Nel sottoscala è stato ottenuto un angusto vano con funzioni di ripostiglio chiuso da una porta in legno tinteggiata come le pareti del vano scale.

La scala che porta al piano primo, a due rampe, presenta pedate ed alzate in cotto al pari del battiscopa. Il parapetto ed il relativo corrimani presenti a partire dalla 2° rampa sono in legno trattato.

DESCRIZIONE AMBIENTI PIANO PRIMO

Il piano primo è considerato dalla famiglia ----- il "piano nobile". A ragione, infatti, sono presenti a questo piano la cappellina (catastalmente denominata "oratorio") oltre ad altri tre ambienti, di pregevole fattura, i cui soffitti ed in parte le pareti, risultano decorati con affreschi attribuiti a Felice Giani (1758 - 1823), artista faentino, pittore e decoratore di interni considerato nel campo uno dei massimi esponenti del neoclassicismo, ed alla sua bottega.

Questi locali, denominati dai Sig.ri ----- "sala dei ricevimenti", "salotto bianco" e "salotto della musica" (catastalmente indicati invece rispettivamente come "sala", "letto" e "pluriuso") presentano porte o doppie porte d'epoca, parte con bussole, in legno laccato e decorato a volte anche con stemmi probabilmente del casato, pareti, là dove non affrescate, decorate

con carta seta di pregevole fattura, pavimenti in cotto, finestre doppie, con infissi il legno e vetro semplice, scuroni esterni d'epoca, scuretti interni, là dove presenti, in legno laccato e decorato. Camini sono presenti sia nella "sala dei ricevimenti" sia nel "salotto bianco". Il primo presenta frontalino e cornici in legno, il secondo, di stile neoclassico, frontalino in stucco decorato. Il riscaldamento in questi ambienti è assicurato da termoconvettori.

La cappellina presenta pavimento in cotto, pareti intonacate e tinteggiate, volte in canniccio stuccate, colonne intonacate e tinteggiate come le pareti con capitelli in stile neoclassico, con soprastanti archi a tutto sesto irrigiditi con tiranti in ferro. Colonne ed archi dividono simbolicamente la zona adibita all'assemblea da quella deputata al celebrante.

Sia dal "salotto della musica" che dal "salotto bianco" si accede attraverso un disimpegno ad un bagno e ad una stanza da letto, quest'ultima attualmente inutilizzata ed adibita a sgombero.

Disimpegno e camera da letto hanno pavimenti in cotto, pareti decorate con carta seta, soffitti intonacati e tinteggiati con travi in legno ricoperte, porte d'epoca in legno, finestre della stanza da letto doppie in legno con vetro semplice, scuroni esterni e scuretti interni.

Il bagno ha pavimento in gres, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, rivestimento in ceramica bianca 15 x 15 cm, porta di accesso in legno e vetro smerigliato, finestra interna in legno e vetro semplice opaco, finestra esterna in legno di quercia, riquadrata, inferriata. Il servizio è dotato di vasca, bidet, lavabo, water in vetro china; sono presenti altresì un boiler ed un termoconvettore.

Dal disimpegno del vano scale si accede altresì ad un locale catastalmente indicato come camera da letto, in realtà utilizzato come pranzo. L'ambiente presenta pavimento in legno, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto con travi e travicelli in legno trattato e canniccio intonacato e tinteggiato, camino con pregevole frontalino in terracotta lavorata e cappa dipinta.

Dalla stanza da pranzo si accede sia alla cucina, sia ad un antibagno, sia ad un disimpegno attraverso tre aperture con arco a sesto ribassato prive di porte.

La cucina presenta pavimento in cotto ceramicato, rivestimento alle pareti in ceramica, mobile cucina fisso in muratura, ceramica e legno, soffitto come quello della stanza da pranzo, finestra con doppio vetro ed inferriata esterna.

Le finiture dell'antibagno riprendono (pavimento e soffitto) quelle della cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate come la camera da pranzo.

Un gradino (e due alzate) consentono di accedere al disimpegno che presenta pavimento in cotto ceramicato, doppia finestra in legno riquadrate con vetro semplice ed inferriata esterna, pareti intonacate e tinteggiate. Una scala in arredo, in legno, consente uno degli accessi al piano superiore.

Il bagno, cieco, presenta lo stesso pavimento dell'antibagno, rivestimento alle pareti in ceramica 10 x 20 cm (h = 225 cm), box doccia, water, bidet e lavabo in vetro china bianca, termo in ghisa, porta in legno tamburato con maniglia in ottone.

DESCRIZIONE AMBIENTI PIANO SECONDO

Attraverso la scala principale si giunge al secondo piano: salendo le scale il primo accesso a sinistra immette in un disimpegno da cui si può accedere a due stanze da letto, una singola, l'altra matrimoniale.

I tre ambienti presentano lo stesso pavimento in parquet di legno a listelli, lo stesso battiscopa, in legno, le stesse pareti intonacate e tinteggiate, lo stesso tipo di termo (in ghisa), le stesse porte e le relative cornici in legno laccato e decorato.

Il soffitto di disimpegno e letto singolo sono in travicelli ed assito di legno verniciati, quello della stanza matrimoniale in canniccio intonacato è abbellito da una cornice perimetrale in scagliola.

Le finestre di entrambe le stanze da letto presentano infissi in legno con vetro semplice ed inferriata esterna. La camera matrimoniale è altresì abbellita dalla presenza di una stufa in ceramica e di un grande camino con mensola e piedritti in legno finemente lavorato.

Dalla stanza da letto matrimoniale si accede ad un antibagno e da questo ad un bagno.

L'antibagno ha pavimento in parquet di legno a listelli, pareti intonacate e tinteggiate, finestra con infissi in legno, vetro semplice, scuretti interni ed inferriata esterna.

Il bagno presenta invece pavimento in ceramica 20 x 20 cm, rivestimento alle pareti pure in ceramica (25 x 25 cm, h = 230 cm), termo in ghisa, finestrella con infisso in legno e vetro semplice ed inferriata esterna, porta in legno verniciato. Il vano è dotato di piatto doccia, lavabo, water e bidet in vetro china bianco.

Il primo accesso a destra salendo le scale immette in una stanza adibita a salotto (e catastalmente indicata come sala) che presenta pavimento e battiscopa in cotto, un grande camino con frontale in pietra serena finemente scolpita, finestre poste ai lati del camino con infissi in legno e vetro semplice

che prendono luce indiretta dal vano adiacente adibito a bagno, soffitto realizzato con assito di legno, travi e travicelli in legno, questi ultimi finemente lavorati alle estremità.

Dal salotto tramite un'ampia apertura con arco a sesto ribassato ed una alzata si accede alla zona notte catastalmente definita "pluriuso" (raggiungibile direttamente anche con la scaletta in legno di arredo precedentemente descritta). La zona notte si compone fundamentalmente di due parti: una in cui è presente tra l'altro l'ennesimo grande camino con mensola e piedritti in sasso e focolare in mattoni faccia a vista, l'altra considerata l'alcova posta in zona rialzata raggiungibile mediante una seconda grande apertura con arco a sesto ribassato e l'utilizzo di tre gradini sviluppatesi per tutta la larghezza della stanza.

Il pavimento della zona notte è in cotto così come il rivestimento dei gradini; il soffitto riprende i motivi del salotto; al solito le finestre presentano infissi in legno con vetro semplice ed inferriate esterne.

Il bagno a servizio della zona notte raggiungibile attraverso una strettoia delimitata dal parapetto della scala di arredo, si sviluppa secondo una pianta alquanto irregolare nel vano retrostante il salotto.

Il pavimento del bagno è in cotto, il rivestimento alle pareti in ceramica 15 x 15 cm (h = 200 cm). Il servizio è dotato di vasca poligonale, lavabo, bidet e water e prende luce da finestrelle con infissi in legno e vetro semplice con inferriata esterna.

Dall'alcova, tramite alcuni gradini, si raggiunge uno sgombra-roba situato nel sottotetto dell'edificio al di sopra delle volte della cappella. Il vano presenta pavimento in ceramica 33 x 33 cm, pareti intonacate e soffitto

rivestito con listelli di legno.

Con riferimento al disimpegno posto oltre il vano scale la seconda apertura a sinistra conduce ad una stanza catastalmente definita come "letto" ma attualmente utilizzata come studio. Questo vano presenta pavimento in cotto, soffitto realizzato con assito e travi di legno, pareti intonacate e tinteggiate, finestre con vetro semplice riquadrato e scuretti interni in legno.

Dal disimpegno prima richiamato alcuni gradini rivestiti in cotto conducono ad un ambiente lungo e stretto, utilizzato probabilmente come sgombraroba, separato dal resto della casa mediante una porta in "stile inglese" in legno e vetri.

CASA DEL CUSTODE (FABBR. "B")

Il fabbricato in questione sorge all'estremità S-O del parco. In base alle risultanze derivanti dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione rilevata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bagnara di Romagna e l'Agenzia del Territorio di Ravenna, la costruzione attuale deriva dall'effettuazione nel tempo di almeno tre interventi successivi.

Fino al 1961 il fabbricato era costituito da una casa colonica con annessa stalla e soprastante fienile.

Nel 1961 veniva rilasciata una licenza di costruzione con cui il sindaco autorizzava la demolizione e la ricostruzione della casa colonica come da copia degli elaborati grafici presentati all'epoca ed allegati alla presente relazione.

Successivamente, ma di ciò non esiste traccia presso i competenti uffici, la stalla e il soprastante fienile subivano un radicale cambio di destinazione d'uso essendo adattata la prima ad una porzione di appartamento di civile

abitazione, il secondo ad una sala museo e a due locali a servizio del fabbricato ricostruito negli anni '60.

Non solo, ma in aderenza a quest'ultima costruzione venivano realizzati due nuovi locali a piano terra (collegati alla porzione di appartamento sopra citata e ad un tempo divisi da questa per la presenza di un robusto portoncino in legno) ed una terrazza a piano primo, tramite la quale si accede attualmente alla sala museo, per la cui costruzione non esiste ugualmente traccia né presso il comune di Bagnara né presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna.

Attualmente pertanto possono essere identificate tre unità immobiliari: due appartamenti ed una sala adibita a museo.

Il primo appartamento è costituito fondamentalmente dalla casa colonica ricostruita nel 1961 oltre ad altri due vani di servizio realizzati a piano primo in corrispondenza ad una parte del vecchio fienile.

Esso si compone, a piano terra, di tre vani definiti nel progetto originale pranzo, cucinotto e cantina oltre ad un ingresso ed al vano scale.

All'epoca della costruzione della casa colonica nelle planimetrie di progetto era individuato nel sottoscala anche un vano doccia ora tamponato ed utilizzato come bagno del secondo appartamento.

A piano primo, oltre ad un disimpegno, sono presenti quattro camere facenti parte della costruzione del 1961 e due vani di servizio realizzati di certo successivamente, anche in riferimento ai materiali utilizzati.

Le superfici calpestabili dei singoli vani possono essere così sinteticamente indicate:

Piano Terra

- pranzo mq. 16,68

- cucinotto mq. 8,72

- ingresso mq. 9,68

- cantina mq. 25,66

Piano Primo

- 1° camera mq. 17,29

- 2° camera mq. 8,14

- 3° camera mq. 17,33

- 4° camera mq. 12,95

- disimpegno mq. 5,44

- ripostiglio mq. 12,91

- bagno mq. 4,51

I locali posti al piano terra vengono utilizzati attualmente come deposito di materiali dei più vari ed il loro stato di conservazione non è dei migliori.

I pavimenti sono ovunque in graniglia tranne che nella cantina dove gli stessi sono stati realizzati con battuto di cemento; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ma la tinteggiatura è datata e la dove sono stati fatti interventi di riprese d'intonaco questo non è stato più ritinteggiato. Le porte di accesso ai vari locali sono in legno verniciato, così come il portone (spessorato) ad uso della cantina; il portoncino d'ingresso all'abitazione è esso pure in legno spessorato. Le finestre presentano in parte ancora gli infissi originali in legno verniciato e vetro semplice in parte tali infissi sono stati sostituiti con altri in legno con vetrocamera. Esternamente le inferriate sono state realizzate con doppia maglia incrociata.

La scala d'accesso al piano primo presenta i gradini rivestiti in graniglia,

parapetto e corrimano in ferro verniciato. Il finestrone che da luce al vano

scaie, in stato d'uso, è caratterizzato da infissi in ferro e vetro opaco.

Al termine della seconda rampa una porta in alluminio anodizzato e vetro smerigliato con sopraluce separa il vano scaie dai locali posti a piano primo.

I vani facenti parte dell'abitazione realizzata negli anni '60 presentano pavimento in graniglia, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, infissi alle finestre in legno e vetro semplice con scuroni esterni, porte in legno verniciato come quelle installate a piano terra, elementi del termosifone in ferro verniciato. Si segnala altresì la presenza nel corridoio di una vecchia stufa a legna.

I vani adibiti a ripostiglio e bagno, di più recente realizzazione, hanno pavimenti in ceramica 30 x 30 cm, pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati, gli infissi alle finestre sono in legno e vetro semplice con scuroni esterni. Non esiste porta tra il ripostiglio e la camera a cui esso è collegato; tra ripostiglio e bagno è invece presente una porta a soffietto in materiale plastico.

Nel ripostiglio è situata la caldaia dell'impianto di riscaldamento. Il bagno presenta un rivestimento alle pareti in ceramica 20 x 20 cm (h = 180 cm) ed è dotato di box doccia, lavabo, bidet e water in vetrochina bianca.

Con riferimento ai prospetti ed alle planimetrie allegati al progetto del 1961 si segnala, a piano terra, il restringimento di due finestre ed invece l'ampiamiento di una terza, a piano primo la trasformazione di una porta finestra in semplice finestra.

Sempre con riferimento agli stessi elaborati grafici va altresì segnalato come il portone d'ingresso e due finestre presentino ora un architrave con arco a

sesto ribassato anziché un architrave piano.

Il secondo appartamento, attualmente abitato dal Signor ---- e dalla sua famiglia, derivante dalla ristrutturazione e dal cambiamento di destinazione d'uso della vecchia stalla si compone fondamentalmente di quattro vani: uno adibito a soggiorno ed angolo cottura, uno impiegato come stanza da letto matrimoniale, un altro utilizzato esso pure come stanza da letto pur non avendone i requisiti minimi di superficie e quindi da considerarsi ai sensi della normativa un semplice ripostiglio, infine il bagno direttamente collegato alla stanza da letto matrimoniale.

Nello specifico le dimensioni dei singoli vani possono così essere sinteticamente indicati:

- ambiente pluriuso mq. 27,41

- ripostiglio mq. 8,55

- letto mq. 16,08

- bagno mq. 4,02

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in cotto porcellanato così come i battiscopa, le pareti sono intonacati e tinteggiate, i soffitti intonacati e tinteggiati sono abbelliti dalla presenza di travi in legno trattate. I rivestimenti in corrispondenza dell'angolo cottura sono in ceramica 10 x 10 cm (h = 160 cm), gli infissi delle finestre "all'inglese" sono in legno con vetrocamera, le porte sono in legno tamburato, i portoncini di accesso all'appartamento, in legno spessorato sono dotati di serratura di sicurezza.

Il bagno è rivestito a tutt'altezza con ceramica 30 x 40 cm ed è dotato di un vano doccia, oltreché di water, bidet e lavabo in vetrochina bianca.

Per quanto concerne il locale posto al primo piano ed adibito a museo del

cane dalla famiglia -----, trattasi di vano rettangolare della superficie di

37,49 mq accessibile solo dall'esterno tramite un terrazzo praticabile a cui si

arriva mediante l'ausilio di una scala esterna in ferro e legno.

Per quanto riguarda i due locali a piano terra mai denunciati trattasi di due

sale di cui una a pianta circa triangolare e l'altra a pianta rettangolare, la

prima realizzata in aderenza all'appartamento realizzato nella ex stalla e da

questo separato da un robusto portone, la seconda costruita tra la parete di

fondo della prima sala e il muro di recinzione esterno.

Le finiture di questi due vani riprendono quelle dell'attiguo appartamento:

pavimenti e battiscopa in cotto porcellanato, serramenti esterni all'inglese in

legno con vetrocamera, soffitto sorretto da travi in legno trattate.

Entrambi gli ambienti sono abbelliti da camini di pregevole fattura mentre

tutte le aperture ed i collegamenti sono evidenziate mediante voltini a tutto

sesto realizzati con utilizzo di muratura faccia a vista.

Esternamente il fabbricato presenta una notevole omogeneità. Non c'è

dubbio che lo studio dei particolari sia stato attentamente curato ed il

risultato estetico è risultato decisamente gradevole.

La scelta ed i materiali utilizzati fanno supporre che l'intervento sui prospetti

sia da ritenersi abbastanza recente.

Ciò non di meno va fatto presente che la realizzazione dei due vani

aggiuntivi a piano terra oltre ad essere abusiva è nettamente in contrasto con

le norme vigenti od adottate di PRG, PSC e RUE e che quindi, sulla base

delle indicazioni ricevute dal responsabile del competente Ufficio Tecnico

dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, tali costruzioni non potendo

essere sanate non potranno essere mantenute.

Per quanto attiene il cambio di destinazione d'uso della porzione di fabbricato un tempo destinato a stalla e fienile ed ora ad appartamento e a museo occorrerà preliminarmente, essendo la costruzione situata in zona sismica, una verifica delle strutture effettuata da un tecnico abilitato che garantisca la sicurezza dell'edificio nel rispetto delle norme tecniche e sismiche vigenti all'epoca dell'intervento. Dopo di che potrà essere presentato il progetto in sanatoria sulla base del quale potranno essere calcolati gli oneri da versare per ottenere l'approvazione del summenzionato progetto.

Contestualmente l'immobile, sulla base della normativa vigente, dovrà essere censito al Catasto Fabbricati.

La porzione di fabbricato che potrà essere mantenuta, nel rispetto delle richieste fatte dai competenti uffici, presenta complessivamente una superficie commerciale di circa 286 mq.

SEDE ----- "-----" (FABBR. "C")

Si tratta di un edificio ad un piano, presente negli estratti di mappa, di forma abbastanza regolare, indicato catastalmente come fabbricato rurale, non ancora censito all'urbano.

All'interno del fabbricato sono individuabili quattro vani mentre esternamente sul lato Sud della costruzione è presente un porticato di dimensioni abbastanza contenute (mq. 11,48).

Dei quattro ambienti situati all'interno, un locale di ampie dimensioni (127,24 mq) è abito a sala convegni e a museo, un secondo a biblioteca (mq. 20,99), un terzo ad ufficio (mq. 18,38). L'ultimo vano è adibito a w.c. (mq. 3,64).

La superficie commerciale dell'immobile può essere quantizzata in circa 202

mq.

La struttura portante è in muratura di mattoni per quanto attiene le pareti, in travi, travicelli ed assito di legno per quanto riguarda la copertura.

Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, le colonne e le architravature del portico sono in mattoni faccia a vista al pari delle cornici

di porte di ingresso e delle finestre con arco a tutto sesto. Analoghi elementi

in muratura faccia a vista (pilastri) vengono ripresi in corrispondenza agli

angoli del fabbricato fornendo all'edificio nel suo insieme un aspetto molto

gradevole. Il coperto è in coppi. Grondaie e pluviali sono in buono stato. Il

marciapiede, in cotto, è presente solo lungo i prospetti Sud ed Ovest della

costruzione.

Internamente i pavimenti di sala, biblioteca e ufficio sono in cotto

ceramicato con presenza di inserti decorativi di pregevole fattura. Gli infissi

delle finestre in legno con vetro semplice, dotati di scurettili interni sono

abbelliti, all'interno, da cornici in legno che seguono fedelmente

l'andamento delle aperture. Pregevoli sono anche le bussole delle porte

interne, d'epoca.

Pavimenti e rivestimenti del w.c. sono in ceramica. Il vano è dotato di

lavabo, water e bidet in vetrochina bianca.

Anche per questo fabbricato si dovrà provvedere a presentare un

Accertamento di Conformità nel rispetto della normativa vigente previa

verifica da parte di un tecnico abilitato delle strutture che garantisca la

sicurezza dell'edificio nel rispetto delle norme tecniche vigenti all'epoca

dell'intervento. Subito dopo si potrà procedere alla presentazione di un

progetto in sanatoria sulla base del quale potranno essere calcolati gli oneri

da versare per ottenere l'approvazione del summenzionato progetto.

Contestualmente l'immobile, sulla base della normativa vigente, dovrà essere censito al Catasto Fabbricati .

FABBRICATO ADIBITO A CANILE E MAGAZZINO (FABBR. "D")

L'immobile sorge in prossimità della "-----". Della sua presenza non esiste però traccia né a livello di uffici comunali né presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna.

La presenza di un fabbricato limitrofo a quello in questione, inserito all'interno della particella 15, è segnalato sulla "carta forte" degli anni '50 ma successivamente con Denuncia di Cambiamento n° 1 presentata in data 20.01.1987 i possessori ----- fu -----, livellario, ----- fu -----, usufruttuaria in parte e ----- di -----, direttaria, ne denunciavano la demolizione. L'edificio in questione, in base a quanto dichiarato dagli esecutati, rappresentava la vecchia fattoria, di cui a tutt'oggi rimangono tracce visibili (colonne e arcate di un fabbricato preesistente).

Dal Tipo Mappale allegato alla summenzionata denuncia si desume che l'edificio demolito doveva avere un fronte di circa 17,50 m ed una profondità di 11 m.

Data la distanza intercorrente tra le arcate ed il fabbricato adibito a canile e magazzino è pressoché certo che la presenza di quest'ultimo edificio non sia mai stata segnalata in mappa, tenuto altresì conto di una conformazione in pianta notevolmente differente da quella dell'edificio oggetto di demolizione.

Fondamentalmente il magazzino presenta il piano calpestabile ad una quota

leggermente inferiore a quella del piano di campagna mentre sul terrapieno

superiore sono posizionati i manufatti adibiti a canile.

Il terrapieno interessa una superficie complessiva di circa 502 mq.

L'area su cui si estende il magazzino o quantomeno quella parte di area

attualmente accessibile riguarda una superficie molto più limitata (circa 52

mq). Trattasi di una costruzione in muratura di mattoni non intonacata né

internamente né esternamente di altezza di piano inferiore ai 2 metri in

genere in sufficiente ed in alcuni casi precario stato di conservazione.

Il fabbricato attrezzato a canile è raggiungibile da due scalinate realizzate in

mattoni faccia a vista al pari di tutte le pareti di contenimento del terrapieno.

Il suddetto canile presenta pareti in muratura intonacate e tinteggiate,

colonne e travi di copertura in c.a. prefabbricate, tavelloni tinteggiati portanti

il manto di copertura in cotto; in mattonelle di cotto è anche il pavimento. La

costruzione si compone di una serie di box e paddock separati tra loro da

muretti in mattoni intonacati e tinteggiati e recinzioni metalliche.

Alcuni ricoveri presentano anche un collegamento con un vano sottostante

che presenta finiture simili a quelle dei box.

Complessivamente il fabbricato adibito a canile presenta una superficie

coperta di circa 160 mq.

I box sono accessibili attraverso un camminamento in quota che corre

perimetralmente al fabbricato raggiungibile dalle scalinate precedentemente

citare.

E' stato richiesto dallo scrivente agli organi competenti lumi circa il

mantenimento o meno della costruzione alla luce delle mancate denunce.

Da tali organi è stato risposto che poiché il fabbricato in questione non è mai

stato denunciato né in Catasto, né in Comune ai fini di legge risulta opera abusiva che in base all'attuale normativa (Legge Regionale n° 23 del 2004, PRG Vigente, PSC Vigente, Variante Adottata al PSC Vigente e RUE Adottato) non può essere sanata e quindi non può essere mantenuta (dovrà cioè essere demolita).

Solo sulla base di ricerche e documenti storici probanti che comprovino l'esistenza del fabbricato ante 1942 (vedi Legge 1150/1942), anche se mai denunciato, e siano in grado di quantificarne la volumetria all'epoca potrebbe essere presentato un piano di recupero che andrebbe analizzato da parte degli organi competenti che dovrebbero esprimersi circa il mantenimento in toto o solo in parte della costruzione.

FABBRICATO ADIBITO A CANILE (FABBR. "E")

In base ad informazioni assunte dai Sig.ri ----- un tempo questo fabbricato sarebbe stato una scuderia. Attualmente viene invece utilizzato come ricovero di cani S. Bernardo.

Anche di tale costruzione non esistono tracce né in Catasto né presso gli uffici comunali.

L'edificio, ad un piano, si compone di nove box realizzati in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati collegati tra loro da un camminamento coperto sempre in muratura di mattoni. I box fungono da ricovero dei cani: a ciascuno di essi è annesso un paddock delimitato in parte da un muretto in mattoni intonacato e tinteggiato e per la maggior parte da recinzioni metalliche.

L'area interessata dalla superficie coperta è di circa 164 mq. Complessivamente superficie coperta e scoperta si sviluppano su

un'estensione di circa 971 mq.

Le finiture esterne della zona adibita a camminamento coperto richiamano quelle della "-----" sia per quanto attiene la tinteggiatura sia per quanto concerne le cornici delle aperture (porte e finestre) realizzate in muratura di mattoni "faccia a vista". La struttura principale del coperto è costituita da travi di legno mentre il manto di copertura è in cotto.

Con riferimento a questo edificio va ripetuto quanto già affermato per il fabbricato precedentemente descritto contraddistinto dalla lettera "D" e cioè che, stante l'attuale normativa, non essendo questo mai stato denunciato risulta costruzione abusiva e non sanabile. Pertanto essa non può essere mantenuta e dovrà essere demolita salvo che nel contempo non si possa dimostrare, sulla base di ricerche e documenti storici probanti, l'esistenza del fabbricato ante 1942 (vedi Legge 1150/1942). In tal caso, sulla base anche della volumetria desunta dalla documentazione dell'epoca, potrebbe essere presentato un piano di recupero che andrebbe analizzato da parte degli organi competenti i quali dovrebbero esprimersi circa il mantenimento in toto o solo in parte della costruzione.

FABBRICATI ADIBITI A CANILE (FABBR. "F", "G", "H")

Trattasi di tre modeste costruzioni in muratura di mattoni esternamente intonacati e tinteggiati, ad un piano, adibite a box per ricovero cani aventi una superficie calpestabile rispettivamente di 6,25 mq, 5,47 mq e 6,75 mq ed altezza netta di piano inferiore a 2 metri (rispettivamente mt. 1,99, mt. 1,84 e mt. 1,81) inserite ciascuna all'interno di un paddock recintato con rete metallica.

Anche di tali fabbricati non esiste traccia né presso l'Agenzia del Territorio

di Ravenna né presso i competenti uffici del Comune di Bagnara di Romagna.

Anche per loro vale quanto detto a proposito dei fabbricati individuati dalle lettere “D” ed “E”.

FABBRICATO ADIBITO A RICOVERO ATTREZZI (FABBR. “I”)

Trattasi di quanto rimane di una costruzione ad uso prettamente agricolo ad un piano, in stato d’uso. Da quanto si è potuto rilevare una parte del fabbricato, realizzato in muratura di mattoni in parte ad una testa ed in parte a due teste, deve essere stata probabilmente oggetto di un crollo tant’è che attualmente l’edificio si compone di un unico vano a pianta rettangolare di dimensioni interne di mt. 4,78 x mt. 8,31 cui è collegata, a proseguimento di uno dei due lati maggiori dell’edificio, una parete a “bandiera” ad una testa della lunghezza di circa 4,60 metri e di altezza superiore a mt. 3,50.

Anche di questo edificio non risulta traccia né nelle mappe catastali né nei documenti presentati in comune.

Pertanto, in base alla documentazione attualmente disponibile, va considerata una costruzione abusiva e come tale, sulla base della normativa vigente, non può essere sanata e quindi dovrà essere demolita sempreché non si sia in grado di dimostrare con documenti probanti l’esistenza della costruzione ante 1942 per cui varrebbe quanto precedentemente indicato per i fabbricati contraddistinti dalle lettere “D”, “E”, “F”, “G” e “H”.

CONSISTENZA COMMERCIALE

FABBRICATO “A” (-----)

Superficie Commerciale edificio: mq. 747.

FABBRICATO “B” (Casa del Custode)

Superficie Commerciale edificio: mq. 286 (di cui circa mq. 157 inerenti alla parte più datata del fabbricato e mq. 129 relativi alla parte di più recente ristrutturazione).

FABBRICATO "C" (----- "-----")

Superficie Commerciale edificio: mq. 202.

Area esclusiva di pertinenza del Fabbricato "A":

mq. (2292 - 264) = mq. 2028.

Area esclusiva di pertinenza dei Fabbricati "B" e "C":

mq. 1530 - (143 + 202) = mq. 1185.

Area recintata adibita a parco e bosco secolare (Fg. 4, part. 279 - 282):

mq. (11155 + 14625) = mq. 25780.

Area attualmente adibita a bosco alto (Fg. 2, part. 232; Fg. 4, part. 268, 269, 271):

mq. (1912 + 134 + 123 + 241) = mq. 2410.

Area adibita a terreno seminativo (Fg. 8, part. 22):

mq. 60.

STIMA DEL BENE

Trattasi di diritto di enfiteusi relativo ad una villa storica di particolare pregio e dell'attigua area adibita a parco e bosco secolare oltre alla piena proprietà di altri due fabbricati che sorgono su un'area attigua alla precedente e con la quale costituiscono un unico comparto.

Sull'area assoggettata a diritto di enfiteusi sorgono poi altri sei fabbricati di varie dimensioni dei quali però non risulta attualmente segnalata la presenza né sugli estratti di mappa catastale né nella cartografia comunale.

Oltre a ciò fanno parte dei beni pignorati altri quattro modesti appezzamenti

di terreno di cui tre prossimi al comparto sopra descritto ed un quarto, un

relietto di terreno di appena 60 mq. distante in linea d'aria dai precedenti

alcuni chilometri, tutti assoggettati a diritto di enfiteusi.

I beni sono situati in zona agricola. In particolare il comparto dista dal centro

abitato di Bagnara all'incirca un paio di chilometri ed è perimetrato su due

lati dalle strade comunali Pigno e Molinetto.

La stima dei beni, almeno per quanto riguarda la "-----", il fabbricato

adibito a sede della ----- "-----" e l'area adibita a

parco ed a bosco secolare, per le loro particolari peculiarità molto

difficilmente trovano riscontri oggettivi in zona e non in zona.

Pertanto la valutazione di questi beni non può essere fatta effettuando

semplicemente raffronti con prezzi di mercato forniti da operatori del settore,

come invece può essere fatto per l'edificio adibito a casa del Custode.

Per quanto attiene la "-----", tenuto conto della particolarità del bene,

delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei pregi storici ed

artistici che la identificano, del suo attuale stato di fatto, della sua

destinazione, tenuto altresì conto dell'attuale momento del mercato

immobiliare e del fatto che d'altra parte si tratta di un immobile appetibile

per ovvi motivi ad una cerchia abbastanza ristretta e qualificata di operatori,

si propone ragionevolmente come valore commerciale del bene il prezzo di

€/mq. 2.500,00.

Per l'area di esclusiva pertinenza del fabbricato si propone il valore di €/mq.

250,00.

Per quanto concerne il fabbricato adibito a sede della ----- "-

-----", tenuto conto di quanto sopra esposto, delle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche dell'edificio, del suo stato di fatto e della sua destinazione si propone come valore commerciale l'importo di €/mq 1.500,00.

Per quanto riguarda la stima della casa del Custode sono state prese in considerazione le risultanze di indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (contatti con Agenzie immobiliari di Bagnara di Romagna, consultazione del Rapporto del Mercato Immobiliare a Ravenna e Provincia F.I.M.A.A., sito degli annunci immobiliari del Comune di Bagnara di Romagna, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al Comune di Bagnara di Romagna).

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al Comune di Bagnara di Romagna (fascia rurale / zona agricola e frazioni minori), il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura in:

- €/mq. 1.000,00 per la porzione di fabbricato realizzata nel 1961 in considerazione anche delle migliorie e delle opere di manutenzione effettuate in tempi sicuramente recenti sui prospetti esterni;

- €/mq. 1.500,00 per la restante porzione di fabbricato oggetto di ristrutturazione in tempi molto più recenti se comparati con l'epoca di costruzione della precedente porzione di fabbricato, con utilizzo di materiali di buona qualità sia per le finiture esterne che interne ed in ottimo stato di conservazione.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al Comune di Bagnara di Romagna (fascia rurale / zona agricola e

frazioni minori) riporta con riferimento al primo semestre 2011:

- per le abitazioni civili in stato conservativo normale i seguenti valori di mercato con riferimento alla superficie lorda:

- min.: 800 €/mq - max.: 1.200,00 €/mq;

- per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale i seguenti valori di mercato con riferimento alla superficie lorda:

- min.: 750 €/mq - max.: 1.100,00 €/mq

Per l'area di esclusiva pertinenza ai fabbricati "B" e "C" si propone il valore di €/mq. 135,00.

Per la restante area del comparto adibita a parco e a bosco secolare si propone il valore di €/ha 60.000,00.

Per i terreni catastalmente censiti con Fig. 2, part. 232; Fig. 4, part. 268, 269, 271,; Fig. 8 part. 22 si propone il valore di €/ha 33.000,00.

Per risalire all'effettivo valore di stima dei beni eseguiti alle voci sopra indicate che concorrono tutte con segno positivo occorre però inserirne altre che incidono negativamente sul valore complessivo del compendio.

Trattasi nello specifico:

- 1) dei costi legati alla demolizione dei fabbricati contrassegnati dalle lettere "D", "E", "F", "G", "H" (sempre che l'acquirente non sia in grado di dimostrare con documenti probanti, da vagliarsi da parte dei competenti organi comunali, l'esistenza degli stessi ante 1942) e della porzione di fabbricato "B" realizzato abusivamente. Per essi è previsto un costo di demolizione di €/mc 9,00;

- 2) degli oneri da versare al Comune di Bagnara di Romagna a fronte dell'approvazione di progetti in Sanatoria inerenti i fabbricati "B" e

“C”;

3) della somma richiesta in qualità di livellario dall'-----

----- di ----- per l'affrancamento;

4) delle spese tecniche legate agli onorari dei professionisti incaricati

per verifiche delle strutture e per l'elaborazione, la presentazione e

l'ottenimento della approvazione dei progetti in Sanatoria.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a:

- 2.500,00 €/mq. per il Fabbricato “A” (-----);
- 250,00 €/mq. per l'area esclusiva di pertinenza del Fabbr. “A”;
- 1.000,00 €/mq. per la porzione di Fabbricato “B” realizzata nel 1961;
- 1.500,00 €/mq. per la porzione di Fabbricato “B” di più recente ristrutturazione;
- 1.500,00 €/mq. per il Fabbricato “C”;
- 135,00 €/mq. per l'area esclusiva di pertinenza dei Fabbr. “B” e “C”;
- 60.000,00 €/ha per l'area adibita a parco e bosco secolare;
- 33.000,00 €/ha per i relitti di area posti al di fuori del perimetro recintato.

Dopo di ciò occorre tener conto dei costi passivi derivanti da demolizioni, oneri da versare al Comune, somme richieste per l'affrancamento, spese tecniche.

Valore di mercato del compendio libero e privo di vincoli:

1) Fabbricato “A” (-----):

mq 747 x €/mq 2.500,00 = € 1.867.500,00

2) Area esclusiva di pertinenza del Fabbricato “A”:

	mq. 2.028 x €/mq 250,00 =	€ 507.000,00
	3) Porzione di fabbricato "B" realizzata nel 1961:	
	mq. 157 x €/mq 1.000,00 =	€ 157.000,00
	4) Porzione di Fabbricato "B" di più recente ristrutturazione:	
	mq. 129 x €/mq 1.500,00 =	€ 193.500,00
	5) Fabbricato "C":	
	mq. 202 x €/mq 1.500,00 =	€ 303.000,00
	6) Area esclusiva di pertinenza ai fabbricati "B" e "C":	
	mq. 1.185 x €/mq 135,00 =	€ 159.975,00
	7) Area recintata adibita a parco e bosco secolare (Fig. 4, part. 279 – 282):	
	ha 2,5780 x €/ha 60.000,00 =	€ 154.680,00
	8) Area attualmente adibita a bosco alto (Fig. 2, part. 232; Fig. 4, part. 268, 269, 271):	
	ha 0,2410 x €/mq 33.000,00 =	€ 7.953,00
	9) Area adibita a terreno seminativo (Fig. 8, part. 22):	
	ha 0,0060 x €/mq 33.000,00 =	€ 198,00
	<u>Sommano dalla voce 1) alla voce 9)</u>	
	€ 3.350.806,00	
	<u>A detrarre:</u>	
	10) Costi legati alle demolizioni (volumetria presunta derivante dai rilievi effettuati):	
	mc 1550 x €/mc 9,00 =	€ 13.950,00
	11) Oneri (presunti) da versare in Comune per "sanatoria" fabbr. "B" e "C":	
	€ 35.000,00	
	12) Spese Tecniche (presunte):	
	€ 10.000,00	

13) Somma richiesta dal livellario per l'affrancamento: € 42.924,75

Sommano dalla voce 10) alla voce 13) (in detrazione): € 101.874,75

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO NELLO STATO DI

FATTO E DI DIRITTO:

€ (3.350.806,00 - 101.874,75) = € 3.248.931,25

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO DA INSERIRE NEL

BANDO: € 3.249.000,00

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico a lui affidato, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Contestualmente alla presente, la relazione di stima viene trasmessa e notificata ai creditori ed ai debitori esecutati. Con Osservanza.

Lugo, li 25/01/2012

IL CONSULENTE TECNICO

(Dott. Ing. Domenico Babini)

Allegati:

- Documentazione Catastale
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Piante Stato Attuale rilevate
- Documentazione Ufficio Anagrafe
- Nota Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Imola (Livellario)
- Licenza di Costruzione 23/08/1961 – Prot. 758
- Concessione Edilizia n° 18/1984

- Concessione Edilizia n° 22/1996
- Domanda in Sanatoria del 26/08/1986
- Estratto P.R.G. Variante 2008
- Estratto R.U.E.
- Certificato Notarile
- Ispezione Ipotecaria Telematica
- Documentazione Fotografica
- Agenzia del Territorio: Banca dati quotazioni immobiliari
- Valori Agricoli medi Provincia di Ravenna
- Raccomandata ricevuta dai Sig.ri