



L.G. 19/2023 sentenza n. 21/2023

TRIBUNALE CIVILE DI AREZZO

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

Giudice Delegato Dott. Federico Pani

Curatrice Rag. Rita Tatti



Il sottoscritto Geom. Marco De Giudici nato ad Arezzo (AR), il 08 ottobre 1978, codice fiscale DGDMRC78R08A390H, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n° 1611, con Studio Professionale in Arezzo, Via G. Chiarini 71/f, atteso l'incarico conferito in data 3 novembre 2023, di seguito procede a periziare, come richiesto, i beni immobili oggetto della procedura concorsuale L.G. 19/2023 della

Acquisita e verificata la documentazione ex art. 567 C.p.c., controllata l'esatta individuazione dei beni assoggettati a procedura concorsuale con le risultanze catastali e dei registri immobiliari, effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio, esperite le indagini presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune territorialmente competente in ordine alla conformità attuale, svolto il sopralluogo in data 14 dicembre 2023 per accertare la consistenza, lo stato di manutenzione, l'ubicazione e la rispondenza degli immobili alla documentazione, assunte le necessarie informazioni, è nella condizione di esporre quanto di seguito riportato, in virtù delle specifiche competenze in materia e delle conoscenze del mercato immobiliare.

Incarico e operazioni peritali

Nell'ambito della procedura L.G. 19/2023, il sottoscritto, in data 3 novembre 2023 ha ricevuto - e contestualmente accettato - l'incarico di provvedere a stimare l'immobile meglio identificato nel proseguo.

Localizzazione del Bene

Il bene oggetto della presente relazione è costituito da porzione di palazzina posta in Comune di Pennabilli, Provincia di Rimini, frazione di Maciano via Serra di Sopra nc 28. L'immobile è posizionato all'interno della perimetrazione urbana della frazione, raggiungibile dalla strada provinciale 27, tramite la viabilità comunale di via Serra di sopra.



Descrizione del Bene

L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica disposto su tre livelli di cui uno seminterrato. La struttura è in muratura portante in pietrame e rifinita in parte con intonaco. La copertura è a padiglione sfalsato con manto di tegole in laterizio. Il complesso edilizio presenta vari accessi dall'esterno, sia dalla viabilità comunale, sia da resede antistante.

Il fabbricato ha destinazione d'uso ad attività parrocchiali ed affini come attività sociali. In passato è stato adibito al piano terra a scuola ed al piano superiore a circolo ricreativo. Attualmente l'edificio è in disuso e non utilizzato.

Lo stato di consistenza è:

- Piano seminterrato – con accesso dalla pubblica viabilità, è presente un salone (superficie calpestabile circa mq. 75,60, con altezza variabile dai ml 2,65 ai ml 3,00) corredato da servizio igienico interno (superficie calpestabile circa mq. 2,05); tramite varco interno si accede ad un secondo locale adibito a ripostiglio (superficie calpestabile circa mq. 35,30), corredato da un ulteriore ripostiglio interno (superficie calpestabile circa mq. 6,00). Dal medesimo locale si accede ad un secondo ripostiglio (superficie

calpestabile circa mq. 5,55) che presenta ingresso su resede esterno (*riferimento alla nota successiva*). Esternamente, con accesso indipendente, è presente un vano adibito a locale sgombero ove è installata la caldaia a servizio del complesso edilizio (superficie calpestabile circa mq. 20,85 e altezza di ml 1,90).

- Piano terra – resede esclusivo (superficie circa mq. 180,00) con terrazzo adiacente posto superiormente al locale caldaia (superficie circa mq. 31,50). Dal resede, tramite porta d'accesso posta sulla destra, si accede ai locali a suo tempo adibiti a scuola. L'interno è composto da disimpegno (superficie calpestabile circa mq. 11,25) da cui si accede a tre vani (superficie calpestabile rispettivamente circa mq. 17,40, mq. 11,85 e mq. 25,80) di cui uno corredato da anti-bagno e bagno (superficie totale calpestabile circa mq. 5,35), è presente ulteriore disimpegno (superficie calpestabile circa mq. 2,25) che permette l'accesso ad ulteriore stanza (superficie calpestabile circa mq. 36,50), ripostiglio posto nel sottoscala (superficie calpestabile circa mq. 4,35) e servizio igienico (con superficie calpestabile circa mq. 9,10)(*riferimento alla nota successiva*). I locali del piano terra presentano un'altezza interna media pari a ml. 2,90.

- Piano primo – accessibile da vano scala interno con ingresso indipendente, si raggiunge un primo disimpegno che consente l'accesso a due ampi saloni (superficie calpestabile rispettivamente circa mq. 36,50 e mq. 43,25) di cui uno munito di piccolo servizio igienico (superficie calpestabile circa mq. 2,55) corredato di terrazzo (superficie calpestabile circa mq. 3,20), un secondo disimpegno (superficie calpestabile circa mq. 4,45) che consente l'accesso a due ulteriori locali (superficie calpestabile rispettivamente circa mq. 18,00 e mq. 13,20) e servizio igienico (superficie calpestabile circa mq. 5,55)(*riferimento alla nota successiva*). I locali del piano primo presentano un'altezza interna media pari a ml. 3,70.

Lo stato di manutenzione dei locali varia a seconda del loro posizionamento in quanto:

- i locali posti a piano seminterrato, presentano evidenti deterioramenti degli intonaci interni delle pareti, dovuti ad una persistente umidità di risalita, gli infissi sono in ferro e pavimentazione a piccole mattonelle in scaglie di marmo tipiche degli anni 60.
- i locali posti a piano terra, risultano essere stati riqualificati verso gli anni 90, è presente pavimentazione in gres, infissi in alluminio e porte in legno tamburato; nel complessivo sono in buono stato di conservazione.
- i locali posti al piano primo, presentano infiltrazioni d'acqua dal solaio superiore, sicuramente causate da una carente manutenzione della copertura, i pavimenti in scaglie di marmo, infissi con vetro semplice, in parte in legno, in parte in alluminio. Lo stato di conservazione del piano si può considerare scarso.

Identificazione Catastale

I beni sono censiti presso L'Agenzia del Territorio della Provincia di Rimini, Comune di

Pennabilli (G433) al:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Id	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	4	352	7	/	B / 5	U	1.750 mq.	Totale 451 mq.	€ 768,23
2	4	680	/	/	A / 4	1	1,5 vani	Totale 25 mq.	€ 23,24
3	4	354	/	/	Ente Urbano	/	184 mq.	/	/

Non sono presenti Beni Comuni Non Censibili o altri subalterni nella particella.

La planimetria catastale presente agli atti, inerente l'immobile a destinazione d'uso scuola / laboratorio scientifico di cui all'identificativo 1, è stata depositata presso il catasto in data 30 marzo 1990 assunta con protocollo n° 1183.

La planimetria catastale presente agli atti, inerente l'immobile a destinazione d'uso abitazione di cui all'identificativo 2, è stata depositata presso il catasto in data 30 marzo 1990 assunta con protocollo n° 1208 (*rilferimento alla nota successiva*).

Nota consistenza Catastale storica.

I beni attualmente sono censiti nel Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Rimini; precedentemente erano censiti presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro Urbino. A seguito della creazione della Provincia di Rimini fu eseguita catastalmente variazione territoriale in data 3 agosto 2009.

L'attuale subalterno 7 della particella 352 deriva dalla fusione del 19 maggio 1988 (in atti dal 21 aprile 1989) dei subalterni identificati dal n° 1 al n° 6 della partita 322.

L'attuale particella 680 è stata costituita con variazione catastale del 30 marzo 1990 (*rilferimento alla nota successiva*).

Verifica della conformità catastale

In occasione del sopralluogo effettuato in data 14 dicembre 2023 è stata confrontata la conformazione del fabbricato alle planimetrie agli atti.

La destinazione d'uso dell'unità censita alla paricella 352 subalterno 7 è coerente con la categoria e classe riportata all'Agenzia del Territorio così come la consistenza interna che è conforme con quanto rappresentato nella planimetria depositata agli atti.

La destinazione d'uso dell'unità censita nella particella 680 non è coerente con la

categoria e classe riportata nella visura catastale, in quanto trattasi di servizi igienici e accessori a servizio dell'unità catastale adiacente, quindi parte integrante della stessa.

Dal raffronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si può attestare che la conformazione interna dei vani e quindi la consistenza è sostanzialmente corrispondente (*referimento alla nota successiva*).

La superficie reale della particella 354, che identifica il resede del fabbricato, corrisponde a quanto riportato in visura.

Confini

Il complesso confina a nord con la particella 350 (di cui risulta censito esclusivamente il subalterno 2 catastalmente non intestato ad alcuno); ad est con la viabilità pubblica di Serra di Sopra; a sud con la particella 364 proprietà della Sig.ra _____ e ad ovest con la particella 353, ente urbano non assegnato, ma riconducibile a proprietà dell'Amministrazione Comunale in quanto presente verde pubblico attrezzato. Il tutto salvo se altri.

Proprietà del compendio e Titolo di provenienza

Il bene censito con il subalterno 7 della particella 352 è intestato catastalmente alla Parrocchia dei Santi Stefano e Marino, codice fiscale 92005440414, per il diritto di proprietà per 1/1.

Lo stesso è pervenuto all'attuale proprietà, a seguito del "Decreto di Assegnazione di Beni" (ai sensi dell'ex articolo 29 comma IV° della Legge n° 222 del 20 maggio 1985) del 5 settembre 1989 a firma del Vescovo (repertorio 56) da l'Istituto Diocesano per il sostentamento del clero della Diocesi di San Marino / Montefeltro. (Modifica del Condordato).

Il bene censito alla particella 680 è intestato catastalmente alla Parrocchia dei Santi Stefano e Marino, codice fiscale 92005440414, per il diritto di proprietà per 1/1; anch'esso è pervenuto all'attuale proprietà a seguito del "Decreto di Assegnazione di

Beni” del 5 settembre 1989 a firma del Vescovo, ma nel decreto, viene trasferita esclusivamente la proprietà par ad 1/2.

Verificando i passaggi catastali, risulta dalle visure storiche della provincia di Pesaro Urbino, che originariamente lo stesso era intestato dall’impianto meccanografico (19 maggio 1988) a:

- Beneficio Parrocchiale dei SS Stefano e Marino in Manciano per la quota di proprietà pari ad 500/1000
- Comune di Pennabilli proprietà per 500/1000

fino all’ 8 novembre 1988 e che a seguito della Legge 222 del 20 maggio 1985 (Disposizione sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del Clero cattolico in servizio alle Diocesi) le quote sono passate all’Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero.

Per maggior dettaglio si rimanda all’Allegato A014 della perizia intitolato ”Decreto assegnazione beni ”.

Autorizzazioni comunali

Il fabbricato è di antica formazione (antecedente al settembre 1967), l’unica pratica edilizia reperita presso gli archivi comunali, è inerente a sanatorie di opere edilizie abusive presentata il 29 aprile 1986 e assunta con protocollo n° 2.925 con successiva rilasciata “Concessione in Sanatoria assunta con n° 480 il 9 luglio 1998.

Non è presente certificato di abitabilità in quanto il fabbricato è stato realizzato prima dell’entrata in vigore della relativa normativa.

Verifica della conformità edilizia

La verifica della conformità edilizia è stata messa in atto confrontando lo stato di fatto del complesso edilizio con la rappresentazione grafica desumibile dagli elaborati grafici a corredo di pratiche edilizie o titoli autorizzativi giacenti presso l’Amministrazione Comunale.

Nel caso di specie, raffrontando e contrapponendo lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo con i progetti depositati presso gli archivi del Comune, si può attestare che la destinazione d’uso non è mutata, l’ingombro esterno del fabbricato è corrispondente, ma internamente sono presenti delle difformità.

Nello specifico, rispetto alla tavola grafica allegata alla sanatoria, si riscontra che:

- a piano seminterrato, centramente al fabbricato, sono riportati due vani a destinazione ripostiglio mentre, nella realtà, uno è adibito a servizio igienico e l'altro presenta dimensionamento minore in quanto realizzato passaggio per mettere in comunicazione i due locali adiacenti.
- a piano terra, diversa distribuzione delle tramezzature interne non portanti del vano posto a nord, con conseguente realizzazione di ulteriore servizio igienico e antibagno.
- a piano primo, coerente graficamente.
- Esternamente è stata realizzata piccola tettoia soprastante il varco d'accesso al piano terra.

Le incongruenze riscontrate, qualidicabili come modifiche interne non strutturali, possono essere definite con la presentazione presso l'Amministrazione Comunale di pratica edilizia quale C.I.L.A tardiva, comportante una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 oltre il costo dei diritti di segreteria.

Nota consistenza Edilizia.

La sanatoria edilizia presentata presso l'Amministrazione Comunale, ai sensi della Legge 47/85 del 128 febbraio 1985, riporta come causale delle opere realizzate senza titolo, la diversa disposizione interna dei tramezzi su tutti i piani al fine di adeguamento dei vani.

La pratica è stata sottoscritta dall'allora Prefetto parrocchiale _____, che nella "Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà" datata 23 aprile 1986 dichiara che le opere abusive sono state realizzate dal 1 marzo 1956 al 30 novembre 1962 a servizio di immobile a destinazione d'uso "Opere parrocchiali e servizi sociali".

A corredo dell'istanza è presente documentazione fotografica (datata 6 luglio 1996), esclusivamente inerente l'esterno del fabbricato, dalla quale si evince che il prospetto anteriore all'accesso al piano terra, rispetto allo stato dei luoghi, è privo della tettoia oggi presente.

Nell'istruttoria sono presenti le planimetrie catastali sia dell'unità riferita alle opere parrocchiali (particella 352 subalterno 7) datata 19 maggio 1988, correttamente intestata al "Beneficio Parrocchiale dei SS Stefano e Marino in Manciano", sia la planimetria catastale della particella 680 datata anch'essa 19 maggio 1988; l'intestazione riportata nella planimetria è per la quota di ½ al "Comune di Pennabilli" e per la rimanente quota di

½ Beneficio Parrocchiale dei SS Stefano e Marino in Manciano”

Ulteriore allegato alla pratica di sanatoria è la tavola grafica datata 6 luglio 1996, con la rappresentazione planimetrica dei piani del fabbricato che evidenzia come i servizi igienici posti nella particella 680, siano parte integrante delle attività svolte per le opere parrocchiali. L'unica sezione riportata è passante nei servizi igienici.

Si precisa che le difformità riscontrate tra l'attuale stato dei luoghi e quanto riportato nella tavola grafica allegata al condono, con alta probabilità sono state realizzate durante la definizione dell'iter della pratica in quanto, nell'ultimo aggiornamento planimetrico catastale datato marzo 1990, le tramezzature interne corrispondono.

L'Amministrazione Comunale nel rilascio della “Concessione in Sanatoria” datata 9 luglio 1996, fa riferimento a opere edilizie in “Ampliamento e ristrutturazione” con unica identificazione del foglio 4 particella 680.

Verifica urbanistica zonizzazione

Il fabbricato, con riferimento alla pianificazione e governo del territorio da parte dell'Amministrazione Comunale, è individuato alla tavola 4 del Piano Regolatore Generale attualmente in uso. L'immobile ricade nella zona di completamento “B1” normata dall'articolo 16 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Vincoli alla vendita del bene

Le unità oggetto della presente relazione, per essere alienate sono state oggetto di verifica da parte della Soprintendenza Archeologica belle arti e Paesaggio della Provincia di Ravenna, Forlì Cesena e Rimini, se di Interesse Culturale ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Vincolati) in quanto trattasi di beni ecclesiastici realizzati da oltre 70 anni.

La Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Emilia-Romagna, a seguito della seduta del 21/10/2024 ha comunicato (con identificativo 34.07.01/85.4 del 30/10/2024) che il fabbricato non presenta i requisiti di interesse culturale argomentando che *“L'edificio, attualmente è in stato di inutilizzo e già adibito a vari usi, ...privo di elementi architettonici di antichità e di aspetti degni di nota... l'immobile risulta privo di peculiarità architettoniche significative dal punto di vista storico e tipologico ai fini di una tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004”*.

Caratteristiche degli impianti

In base a quanto è stato accertato in occasione del sopralluogo effettuato si può

attestare che:

- la porzione immobiliare posta a piano interrato e piano primo è dotata di impianto elettrico realizzato negli anni 60, mentre quello del piano terra, risulta essere realizzato negli anni 90. Entrambi gli impianti sono a tipologia sottotraccia sfilabile e non ne sono state rinvenute le certificazioni.
- Impianto idro-sanitario, con approvvigionamento diretto da acquedotto comunale.
- Impianto di riscaldamento presente nel complesso edilizio è costituito da caldaia a metano di tipologia a basamento, posta nel locale seminterrato esterno, e priva di codice catasto, in quanto disattiva da molto tempo.

Criteri di valutazione

Il criterio di valutazione del bene non può essere ricondotto a valutazione ordinaria di comparazione, in quanto siamo in presenza di bene singolare.

La destinazione d'uso scuola – laboratorio scientifico, quindi per attività senza fini di lucro, salvo una diversa e radicale trasformazione, nel mercato immobiliare è pressoché inesistente.

Per valutare questo bene, di “qualità particolare”, quindi, viene impiegato il metodo di “Stima del Valore di trasformazione pari alla differenza tra il Valore a Nuovo dedotti i costi di ristrutturazione”.

La scelta di utilizzare detto metodo è dovuta dalla zonizzazione comunale del P.R.G. vigente che prevede la destinazione d'uso residenziale da attuare tramite ristrutturazione.

Stima del Valore di Trasformazione = Valore al Nuovo – Costi di Trasformazione.

Consistenza

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” e dal “ Consulente Immobiliare” editi dal Sole24ore, il calcolo della superficie Commerciale, corrisponde alla Superficie Lorda.

Piano	Destinazione	Superficie Lorda mq.	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale
Piano Interrato	Principale	mq. 178,00	0,45	80,10 mq.
	Accessoria c.t.	mq. 33,50	0,25	8,35 mq.
	Part. 680 ripostiglio	mq. 9,15	0,00	1,85 mq.
Piano Terra	Principale	mq. 178,00	1,00	178,00 mq.
	Accessoria ter.	mq. 31,50	0,15	4,70 mq.

	Part. 680 servizi	mq. 9,15	0,35	3,20 mq.
	Resede	mq. 180,00	0,10	18,00 mq.
Piano Primo	Principale	mq. 178,00	0,70	124,60 mq.
	Accessoria ter.	mq. 3,20	0,15	0,50 mq.
	Part. 680 servizi	mq. 9,15	0,35	3,20 mq.
			Totale Superficie Commerciale 422,50 mq	

Di cui la superficie commerciale del complesso immobiliare assoggettato alla procedura è pari a mq. 414,25 mentre quello corredato a servizio dello stesso è pari a mq. 8,25.

Il valore di mercato del bene nell'ipotesi di destinazione residenziale, viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula:

$$V_{mb} = R_t - K_t \times 1/q^\circ \quad \text{dove:}$$

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale

R_t = ricavi attesi dall'intervento di trasformazione (valore di mercato del bene trasformato analogo al valore al nuovo)

K_t = costi previsti per effettuare l'intervento

1/q[°] = fattore di anticipazione

Per la determinazione di **R_t**, ossia del valore di mercato del bene trasformato si fa riferimento al seguente valore rilevato nel corso dell'annualità 2022 / 2024 da parte dei maggiori operatori immobiliari del settore che indicano in tale zona periferica il seguente valore unitario medio di €/mq. 1.400,00 (*millequattrocentoeuro/oo*)

Il valore dell'immobile residenziale trasformato a nuovo nella sua attuale consistenza sarà pertanto pari a mq. 422,50 (di superficie ponderata commerciale) x €/mq. 1.400,00 = **€ 591.500,00** (*cinquecentonovantunomilacinquecentoeuro/oo*).

Costi di trasformazione: Al fine della quantificazione di tale voce, considerata la vetustà dell'edificio e le opere necessarie sia di rifinitura sia di adeguamento alle attuali normative, sono state utilizzate le analisi di prezzi ed i valori espressi da pubblicazioni specializzate del settore, debitamente aggiornati e comparati all'intervento di trasformazione in residenziale da effettuarsi sul fabbricato in oggetto.

Sulla base di tali elementi si ritiene congruo attribuire al caso in esame un costo unitario dei lavori di ristrutturazione/adeguamento, pari ad €/mq 800,00 (*ottocentoeuro/oo*), da cui: mq. 422,50 x €/mq 800,00 = **€ 338.000,00** (*trecentotrentottoeuro/oo*)

Fattore di anticipazione: rappresentanza di coefficiente riduttivo per attualizzare ad

oggi il valore del fabbricato che si concretizzerà al termine della trasformazione edilizia nel presunto arco temporale di 2 anni al tasso lordo medio del 4,00 % (tasso ordinario di rendimento lordo di zona). Per 2 anni $\rightarrow 1/q^0 = 0,9454$.

Pertanto il Valore di Trasformazione dell'intero complesso edilizio **Vmb** sarà dato da :

$$\text{€ } 591.500,00 \text{ (Rt)} - \text{€ } 338.000,00 \times 0,9454 = \text{€ } 239.658,90 \text{ arrotondabile ad}$$

€ 240.000,00 (duecentoquarantamilaeuro/00)

di cui per la porzione oggetto della presente procedura, il valore Vmb è pari ad

$$[(414,25 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq } 1.400,00) - (414,25 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq } 800,00)] \times 0,9454 = \text{€ } 234.979,17$$

arrotondabile ad **€ 235.000,00** (duecentotrentacinquemilaeuro/00)

mentre per la porzione censita alla particella 680, il valore Vmb è pari ad $[(8,25 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq } 1.400,00) - (8,25 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq } 800,00)] \times 0,9454 = \text{€ } 4.679,73$

arrotondabile ad **€ 5.000,00** (cinquemilaeuro/00)

Di cui il valore corrispondente alla quota di $\frac{1}{2}$ intestata alla Parrocchia dei Santi Stefano e Marino è pari ad € 2.500,00 (duemilacinquecentoeuro/00).

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario del 5 % in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti e anche in funzione della nota differenza tra oneri tributari su base catastale e reale.

Pertanto il Valore di Mercato attribuito al bene è pari ad

$$\text{€ } 235.000,00 + \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 237.500,00$$

detratto il 5% pari ad € 11.875,00

€ 225.625,00 arrotondabile ad

€ 225.000/00 (duecentoventicinquemilaeuro/00)

Nota

Nella redazione della presente relazione, si è valutato anche il valore della particella 680, in quanto la stessa è a servizio e parte integrante della particella 352 subalterno 7.

Vi è come descritto in precedenza un errore catastale, in quanto la quota di $\frac{1}{2}$ risulta di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Pennabilli.



Detta particella non è menzionata all'interno dell' "Accordo a margine del Contratto d'appalto sottoscritto dal referente della parrocchia e l'appaltatore "Impresa Edile TNT Immobil s.r.l del 5 luglio 2017.

Considerazioni Aggiuntive

Essendo l'immobile non soggetto al Codice dei Beni Culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004, considerato che il valore di mercato è inferiore agli € 250.000/00, per l'alienazione dello stesso vi è bisogno di semplice autorizzazione da parte del Vescovo.

Si allegano alla presente:

- Allegato A001** – Documentazione Fotografica Esterna;
- Allegato A002** – Documentazione Fotografica Interna piano seminterrato;
- Allegato A003** – Documentazione Fotografica Interna piano terra;
- Allegato A004** – Documentazione Fotografica Interna piano primo;
- Allegato A005** – Documentazione Fotografica Particella 680;
- Allegato A006** – Visura Catastale Storica Rimini particella 352 subalterno 7;
- Allegato A007** – Visura Catastale Storica Pesaro particella 352 subalterno 7;

- Allegato A008** – Visura Catastale Storica Rimini particella 354;
- Allegato A009** – Visura Catastale Storica Pesaro particella 354;
- Allegato A010** – Visura Catastale Storica Rimini particella 680;
- Allegato A011** – Visura Catastale Storica Pesaro particella 680;
- Allegato A012** – Planimetria Catastale particella 352 subalterno 7;
- Allegato A013** – Planimetria Catastale particella 680;

- Allegato A014** – Decreto Assegnazione Beni;
- Allegato A015** – Pratica Edilizia Concessione in Sanatoria;
- Allegato A016** – Estremi P.R.G.;
- Allegato A017** – Parere Soprintendenza Ravenna;

Arezzo 9 dicembre 2024

Geom. Marco De Giudici

































Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2024

Dati della richiesta	Comune di PENNABILLI (Codice:G433)
Catasto Fabbricati	Provincia di RIMINI
	Foglio: 4 Particella: 352 Sub.: 7

INTESTATO

1	PARROCCHIA DI SANTI STEFANO E MARINO sede in PENNABILLI (RN)	92005440414*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 04/06/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	352	7			B/5	U	1.750 m³	Totale: 451 m²	Euro 768,23	VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/08/2009 in atti dal 04/06/2018 LEGGE 117 del 03/08/2009: comune di Pennabilli G433 proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini (n. 1062/2018)
Indirizzo		VIA SERRA DI SOPRA n. 28 Piano S1 - T - 1										
Notifica							Partita				Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G433 - Sezione A - Foglio 4 - Particella 350
Codice Comune G433 - Sezione A - Foglio 4 - Particella 352

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Rimini
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2024

Data: 16/03/2024 Ora: 17.11.46 Fine
Visura n.: T51330 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 05/09/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARROCCHIA DI SANTI STEFANO E MARINO sede in PENNABILLI (RN)	92005440414*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 05/09/1989 Pubblico ufficiale VESCOVO Repertorio n. 56 - RICH CC 23243475 - IST. PROT. 83848/2023 Voltura n. 8605.1/2023 - Pratica n. RN0083853 in atti dal 04/12/2023	

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2024

Dati della richiesta	Comune di PENNABILLI (Codice:G433)
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO
	Foglio: 4 Particella: 352 Sub.: 7

Unita' immobiliare soppressa dal 04/06/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	352	7								VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/08/2009 in atti dal 04/06/2018 LEGGE 117 del 03/08/2009: comune di Pennabilli G433 proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini (n. 1062/2018)
Notifica						Partita	C			Mod.58	-	

Situazione dell'unita immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	352	7			B/5	U	1.750 m ³	Totale: 451 m ²	Euro 1,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SERRA DI SOPRA n. 28 Piano S1 - T - 1										
Notifica						Partita	1001400			Mod.58	-	

Situazione dell'unita immobiliare dal 30/03/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	352	7			B/5	U	1.750 m ³		Euro 1,80 L. 3.500	VARIAZIONE del 30/03/1990 in atti dal 25/05/1998 VSI (n. 1183.2/1990)
Indirizzo		VIA SERRA DI SOPRA n. 28 Piano S1 - T - 1										
Notifica						Partita	1001400			Mod.58	-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		4	352	7								FUSIONE del 19/05/1988 in atti dal 21/04/1989 VSIVDE (n. 3407/1988)	
Indirizzo			VIA SERRA DI SOPRA n. 28 Piano S1 - T - 1										
Notifica						Partita		322			Mod.58		-
Annotazioni			di stadio: da verificare										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/09/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARROCCHIA DEI SANTI STEFANO E MARINO		(1) Proprieta' fino al 04/06/2018
DATI DERIVANTI DA		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/09/1989 Pubblico ufficiale VESCOVO Repertorio n. 56 - Voltura n. 6451.1/1989 in atti dal 13/05/1997	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 4 Particella 352 Subalterno 1; Foglio 4 Particella 352 Subalterno 2; Foglio 4 Particella 352 Subalterno 3; Foglio 4 Particella 352 Subalterno 4; Foglio 4 Particella 352 Subalterno 5; Foglio 4 Particella 352 Subalterno 6;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2024

Dati della richiesta	Comune di PENNABILLI (Codice:G433A)
Catasto Terreni	Sezione PENNABILLI (Provincia di RIMINI)
	Foglio: 4 Particella: 354

Area di enti urbani e promiscui dal 04/06/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	4	354		-	ENTE URBANO	01 84				VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/08/2009 in atti dal 04/06/2018 LEGGE 117 del 03/08/2009: comune di Pennabilli sezione Pennabilli G433A proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini (n. 1055/2018)
Notifica						Partita	1			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2024

Dati della richiesta	Comune di PENNABILLI (Codice:G433A)
Catasto Terreni	Sezione PENNABILLI (Provincia di PESARO)
	Foglio: 4 Particella: 354

Numero di mappa soppresso dal 04/06/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	4	354		-	SOPPRESSO	00 00				VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/08/2009 in atti dal 04/06/2018 LEGGE 117 del 03/08/2009: comune di Pennabilli sezione Pennabilli G433A proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini (n. 1055/2018)
Notifica						Partita				

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	4	354		-	ENTE URBANO	01 84				Impianto meccanografico del 13/12/1971
Notifica						Partita		1		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2024

Dati della richiesta	Comune di PENNABILLI (Codice:G433)
	Provincia di RIMINI
Catasto Fabbricati	Foglio: 4 Particella: 680

INTESTATO

1	PARROCCHIA DI SANTI STEFANO E MARINO sede in PENNABILLI (RN)	92005440414*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 10/06/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		4	680				A/4	1	1,5 vani	Totale: 25 m² Totale: escluse aree scoperte**: 25 m²	Euro 23,24	VARIAZIONE del 10/06/2019 Pratica n. RN0030165 in atti dal 10/06/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 5639.1/2019)	
Indirizzo			VIA SERRA DI SOPRA n. 28 Piano S1 - T - 1										
Notifica						Partita					Mod.58	-	
Annotazioni			di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.1208/1990										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G433 - Sezione A - Foglio 4 - Particella 680

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	680				A/4	1	1,5 vani	Totale: 0 m² Totale:esluse aree scoperte*: 0 m²	Euro 23,24	VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/08/2009 in atti dal 04/06/2018 LEGGE 117 del 03/08/2009: comune di Pennabilli G433 proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini (n. 1062/2018)
Indirizzo			VIA SERRA DI SOPRA n. 28 Piano S1 - T - 1									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2024

Notifica		Partita		Mod.58	-
----------	--	---------	--	--------	---

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/06/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARROCCHIA DEI SANTI STEFANO E MARINO		(1) Proprieta' fino al 05/09/1989
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/08/2009 in atti dal 04/06/2018 LEGGE 117 del 03/08/2009: comune di Pennabilli G433 proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini (n. 1062/2018)	

Situazione degli intestati dal 05/09/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARROCCHIA DI SANTI STEFANO E MARINO sede in PENNABILLI (RN)	92005440414*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 05/09/1989 Pubblico ufficiale VESCOVO Repertorio n. 56 - RICH CC 23243475 - IST. PROT. 83848/2023 Voltura n. 8605.1/2023 - Pratica n. RN0083853 in atti dal 04/12/2023	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2024

Dati della richiesta	Comune di PENNABILLI (Codice:G433)
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO
	Foglio: 4 Particella: 680

Unita' immobiliare soppressa dal 04/06/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	680									VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/08/2009 in atti dal 04/06/2018 LEGGE 117 del 03/08/2009: comune di Pennabilli G433 proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini (n. 1062/2018)
Notifica							Partita	C	Mod.58		-	

Situazione dell'unit  immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	680				A/4	1	1,5 vani		Euro 23,24 L. 45.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA SERRA DI SOPRA n. 28 Piano S1 - T - 1										
Notifica							Partita	1001400	Mod.58		-	

Situazione dell'unit  immobiliare dal 30/03/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	680				A/4	1	1,5 vani		Euro 0,04 L. 81	CLASSAMENTO del 30/03/1990 in atti dal 19/05/1998 (n. 1208.2/1990)
Indirizzo		VIA SERRA DI SOPRA n. 28 Piano S1 - T - 1										
Notifica							Partita	1001400	Mod.58		-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	680									VARIAZIONE del 30/03/1990 in atti dal 05/11/1990 VSI (n. 1208.1/1990)
Indirizzo		VIA SERRA DI SOPRA n. 28 Piano S1 - T - 1										
Notifica							Partita	1420	Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	680									Impianto meccanografico del 01/01/1989
Indirizzo		VIA SERRA DI SOPRA n. 28 Piano S1 - T - 1										
Notifica							Partita	1420	Mod.58	-		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/09/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARROCCHIA DEI SANTI STEFANO E MARINO		(1) Proprieta' fino al 04/06/2018
DATI DERIVANTI DA		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/09/1989 Pubblico ufficiale VESCOVO Repertorio n. 56 - Voltura n. 6451.1/1989 in atti dal 13/05/1997	



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2024

Data: 19/03/2024 Ora: 13.20.25

Fine

Visura n.: T209582 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/1989
-------------------	--

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

MODULARIO
F. fog. rend. 400

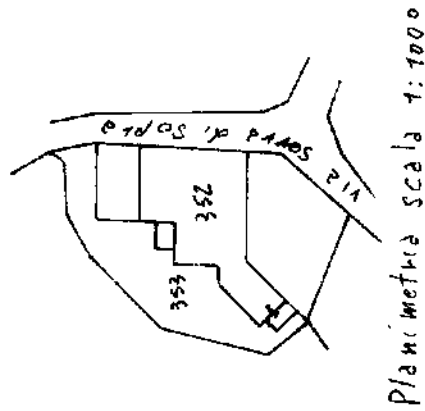
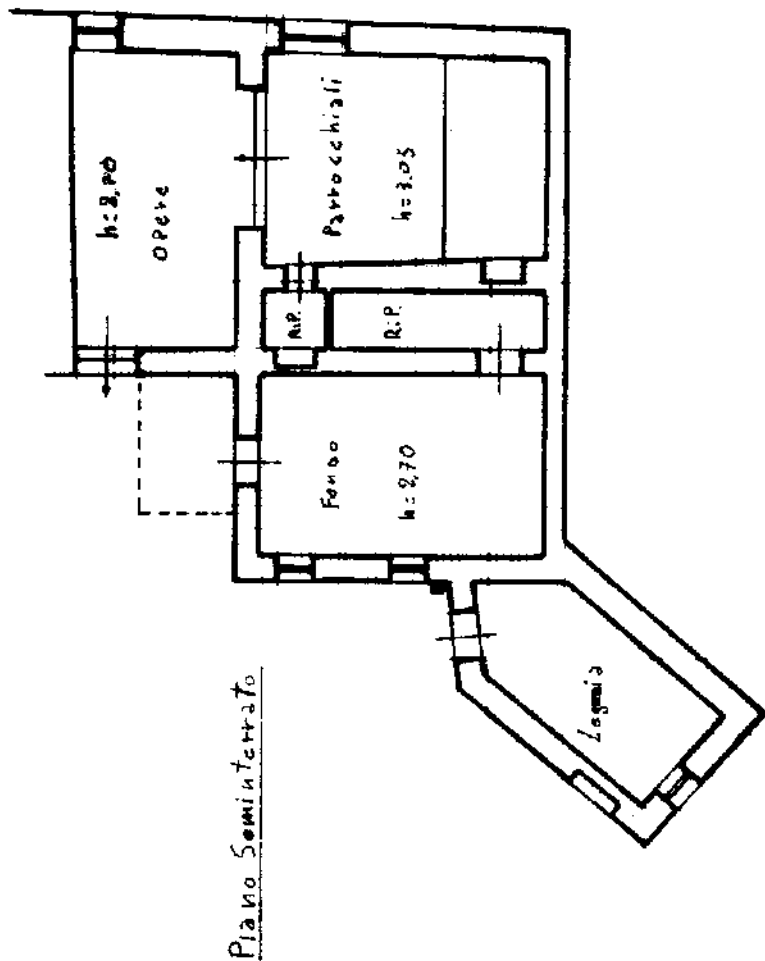
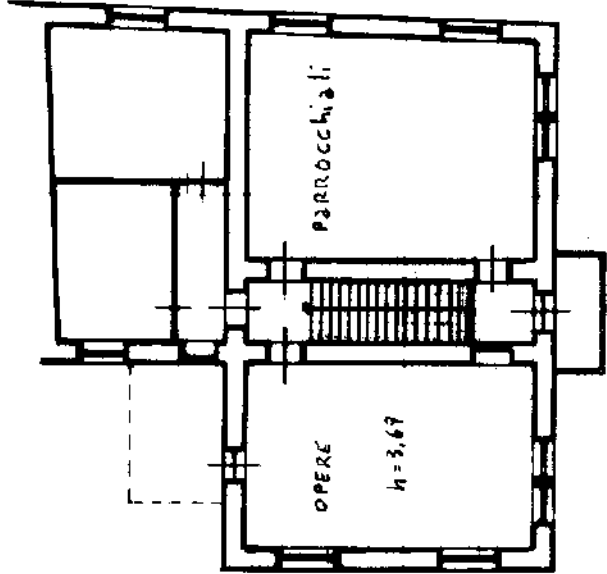
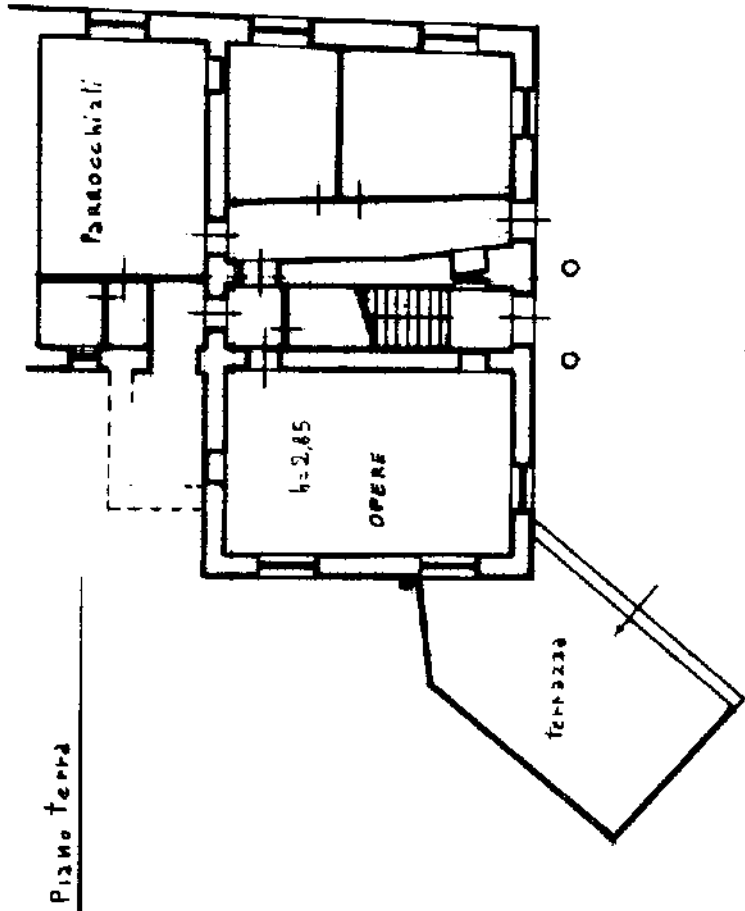


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 852)

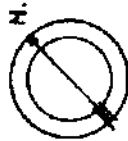
MOD. AN (CEU)

LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pennabilli via Serra di S. Peta civ. 28



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Prot. n° 1183

del 30 Marzo 1990

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali

F. 4 n. 352 1183/181

data

Firma Luigi P. P.

MODULARIO
F. rig. rend. 487

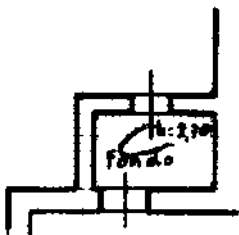


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

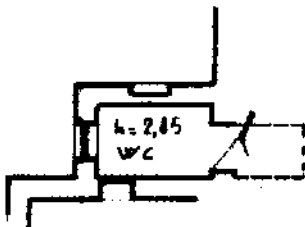
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

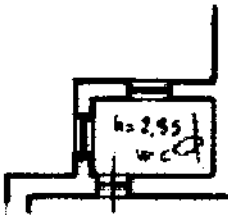
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pennabilli via Senna di Sopra civ. 28



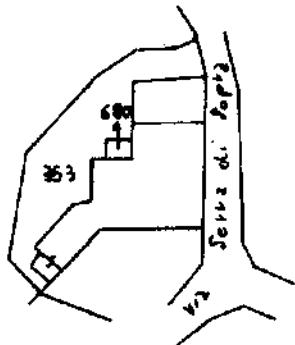
Piano Seminterrato



Piano Terra

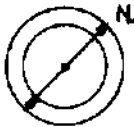


Piano Primo



Planimetria scala 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata

Identificativi catastali
F. 4
n. 480 sub.

Iscritto all'.....
della provir
data

RISERVATO ALL'UFFICIO

Prot. n° 1208
del 30 Marzo 1990

L'AMMINISTRATORE APOSTOLICO DELLA DIOCESI

DI RIMINI E SAN MARINO / MONTEFELTRO

PROT. N.:DD 56

DECRETO DI ASSEGNAZIONE DI BENI

EX ART. 29, COMMA QUARTO,

LEGGE 20 MAGGIO 1985, N° 222

VISTI gli articoli 28 e 29 delle Norme Concordatarie sugli Enti e i beni Ecclesiastici in Italia (legge 20 maggio 1985 n°222 della Repubblica Italiana);

VISTA la delibera n° 50 della Conferenza Episcopale Italiana, promulgata con decreto del Cardinale Presidente in data 30 dicembre 1986;

VISTO il nostro decreto in data 19 ottobre 1985, con il quale abbiamo eretto l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di San Marino-Montefeltro;

VISTO il decreto del Ministero dell'Interno in data 20 dicembre 1985, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n°4 del 07 gennaio 1986, che ha conferito all'Istituto stesso la qualifica di Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto;

RITENUTO che ai sensi dell'articolo n° 28, comma primo, della Legge

222/1985 i Benefici comunque denominati esistenti nella Diocesi di San Marino-Montefeltro sono stati estinti ed i rispettivi patrimoni sono stati trasferiti al predetto Istituto ;

CONSIDERATO che i beni immobili appresso indicati, trasferiti al predetto Istituto in quanto appartenenti alla

PREBENDA PARROCCHIALE DEI SS. STEFANO E MARINO IN MACIANO

rientrano tra i beni previsti dalla disposizione dell'art. 29, comma quarto, della Legge n°222/85

D E C R E T I A M O

A) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma quarto, della

Legge n°222/85 sono individuati i seguenti immobili:

-Comune di Pennabilli:

- 1)TERRENI: Partita 949,foglio 4 mappali 311-316;Superficie mq.530
Reddito dominicale di f.3.172 reddito agrario f. 2.929;
- 2)FABBRICATI: Partita 396,foglio 4 mappali 315/1-315/2;
Partita 322,foglio 4 mappale 352/7;
Partita 1420,per 1/2 di proprietà della Parrocchia,
foglio 4 mappale 680;
- 3)CHIESE: Partita 143,foglio 4 mappale "B"; Partita 127,foglio 12
mappale "A" (Castello); Partita 156,foglio 5 mappale "A"
(Marinelli).

B) Ipredetti beni, già trasferiti all'ISTITUTO DIOCESANO PER IL
SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI SAN MARINO /MONTEFEL-
TRO, in data odierna sono assegnati in piena proprietà a :

• Provincia di Pesaro e Urbino

PARROCCHIA DI SANTI STEFANO E MARINO

con sede in : Maciano di Pennabilli .

Ente Ecclesiastico riconosciuto con Decreto del Ministero del-
l'Interno in data 10 febbraio 1987, pubblicato sulla Gazzetta
Ufficiale n° 41 del 19/02/1987.

C) Il legale rappresentante della predetta Parrocchia provvederà
a richiedere le trascrizioni del presente Decreto nei Registri
Immobiliari.

Pennabilli li 5/9/1989.



L'Amministratore Apostolico

IL CANCELLIERE VESCOVILE

COMUNE DI PENNABILLI

Provincia di Pesaro e Urbino

UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE

N. 480 del registro

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. **PREBENZA PARROCCHIALE DEI SS. STEFANO E MARINO IN MACIANO**

nat a // il // Cod. Fisc. **80012090413**

residente in **PENNABILLI** via **MACIANO**, presentata in data **29/04/86** prot. n. **2.925**, tendente ad ottenere, in relazione al disposto del Capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, così come successivamente modificato, la SANATORIA di opere abusive realizzate in questo Comune in Loc./via **SERRA DI SOPRA** sull'area identificata al Catasto Sez. ___ / ___ al foglio 4 mappali **680** ;

Accertata la regolarità e completezza della documentazione prodotta ed in particolare di quella prevista dall'art. 35, legge 47/ 85;

Vista la relazione esplicativa e gli elaborati grafici dai quali si evince il contenuto delle opere eseguite;

Considerato che l'interessato ha presentato n. **1** ricevute di versamento, a titolo di oblazione, per l'importo totale pari a L. **225.000**;

Considerato che l'interessato ha presentato ricevuta dell'avvenuto versamento dei contributi urbanistici ammontanti rispettivamente a L..... // (quale contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione) e L..... // (quale contributo commisurato al costo di costruzione), spettanti al Comune

Constatata l'inesistenza di motivi ostativi al rilascio del provvedimento richiesto;

Constatata la disponibilità all'uso del suolo su cui insiste la costruzione, ai sensi dell'art. 34, IV° comma;

Acquisito il parere espresso da//..... in data//..... in qualità di autorità preposta alla tutela del vincolo ai sensi dell'art. 32, legge 47 / 85;

Visto l'art. 35, 9° comma , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo comune;

DISPONE

in favore di **PREBENZA PARROCCHIALE DEI SS. STEFANO E MARINO IN MACIANO**

DI RILASCIARE

ai sensi del Capo IV° della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni

LA CONCESSIONE IN SANATORIA

per le seguenti opere edilizie:

AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO

Con l'obbligo di rispettare le seguenti prescrizioni:

//

Copia del presente provvedimento, in relazione al disposto dell'art. 38, IV° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni sarà inviata all'Ufficio Distrettuale delle Imposte Dirette di PESARO.

Dalla Residenza Municipale, li..... **09 LUG. 1996**

p. **IL SINDACO**
(Prof. Renzo Baldoni)



RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale DICHIARA

di avere notificato, in data odierna, l'originale del provvedimento sindacale di cui sopra, al Sig.

.....
nella sua qualità di

Data.....

Il Messo Notificatore

Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà

per istanza condono edilizio

(art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15)

Io sottoscritto _____

nato a S. Agata Feltria

il 25-2-1935

residente in PENNABILLI

via Serra di Sotto di Maciano

valendomi della facoltà stabilita dall'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15 e consapevole delle pene previste dagli artt. 483, 495 e 496 del C.P. per false attestazioni e mendaci dichiarazioni,

DICHIARO

sotto la mia personale responsabilità che nel fabbricato di ~~mi~~ proprietà ~~=====~~
della Prebenda Parrocchiale dei SS. Stefano e Marino in Maciano

ubicato nel Comune di Pennabilli Via Serra di Sopra n. _____

distinto al N.C.E.U. al foglio n. 4 particelle nn. 352/1-2-3-4-5-6.

destinato a ~~civile abitazione~~ ~~xxxx~~ Opere parrocchiali e servizi sociali.

sono state eseguite le sottoelencate opere difformi, per le quali è chiesto condono edilizio previsto dalla legge n. 47 del 29 febbraio 1983

N. ord	DATA DI ESECUZIONE	DESCRIZIONE DELLE OPERE
1	Dal 1°-3-1956 al 30-11-1962	Lavori di ampliamento e ristrutturazione interna eseguiti in assenza di licenza o concessione edilizia =====

ESATTE L. 600 REG. N. 311
Per diritti di Segreteria
rimborso spese generali.

Letto, confermato e sottoscritto

Li 23/4/1986

L. DICHIARANTE

Ferruccio D. Lombardi

COMUNE DI PENNABILLI

I

Sig. _____

della cui identità personale mi sono accertato mediante conoscenza diretta

dopo essere stato da me ammonito sulla responsabilità penale cui può incorrere in caso di dichiarazioni mendaci e di esibizione di atto falso o contenente dati non più rispondenti a verità, ha reso dichiarazioni riportate in questa dichiarazione ed in mia presenza ha sottoscritto.

Dalla Residenza Municipale, li

23/4/1986



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Megna Giacomo)

COMUNE DI PENNABILLI

Rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di sanatoria situato in loc./via _____

MACIANO/SERRA DI SOPRA

foglio di mappa n° 4 mappale n° 352, ecc. 680

LEGGE n° 47/85 del 28/02/85

Committente

PARROCCHIA DEI SS. STEFANO E MARINO

IN MACIANO.

Tav. n°

Data -6 LUG. 1996

Scala 1/100

TABELLA CLASSIFICAZIONE E QUANTIFICAZIONE ABUSO

	Tipo di abuso	Piano Semint. mq	Piano Terra mq	Piano Primo mq	Piano Secondo mq	Piano Mansarda e/o soffitta mq	TOTALE Mq
anno: 1962	A						119,94 + 74,28
anno:	B						
anno:	C						
anno:	D						

MUNICIPIO DI PENNABILLI

Ribaciata

concessione autorizzazione

edilizia

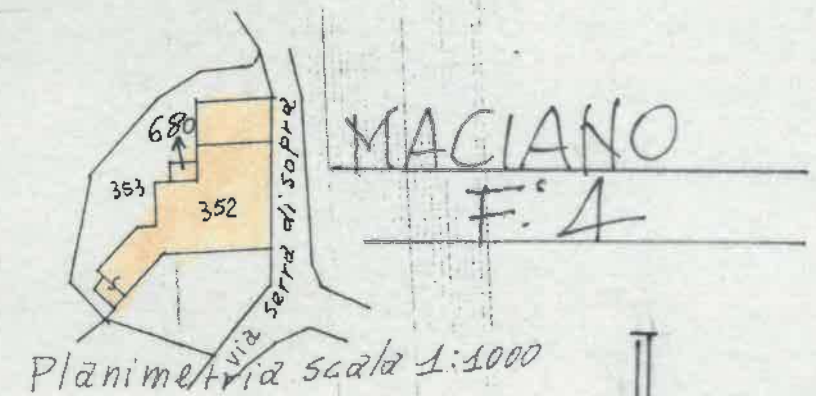
SA 13.10.1996

M. 482

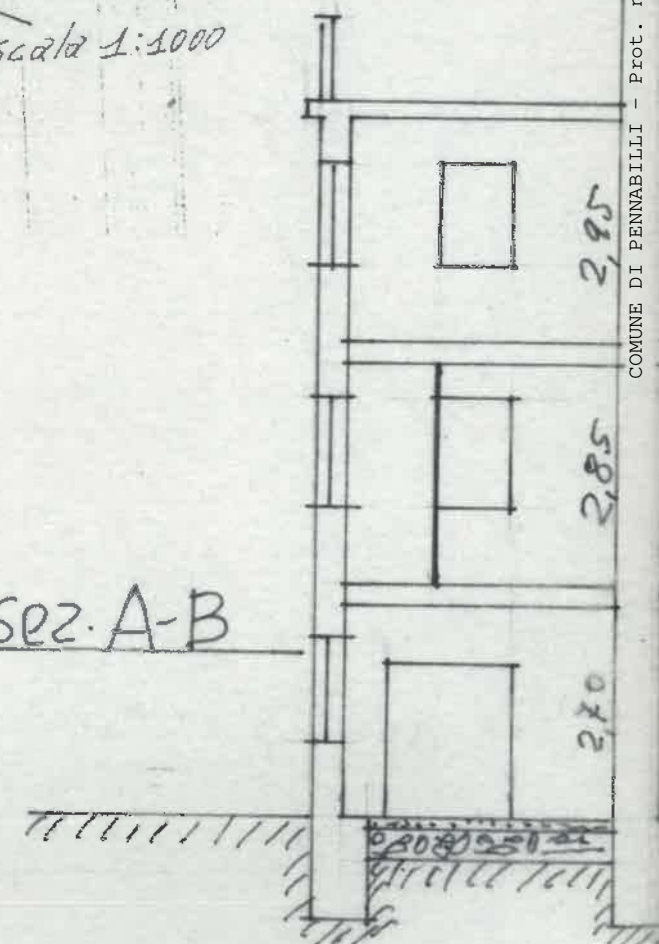
oggi

09 LUG. 1996

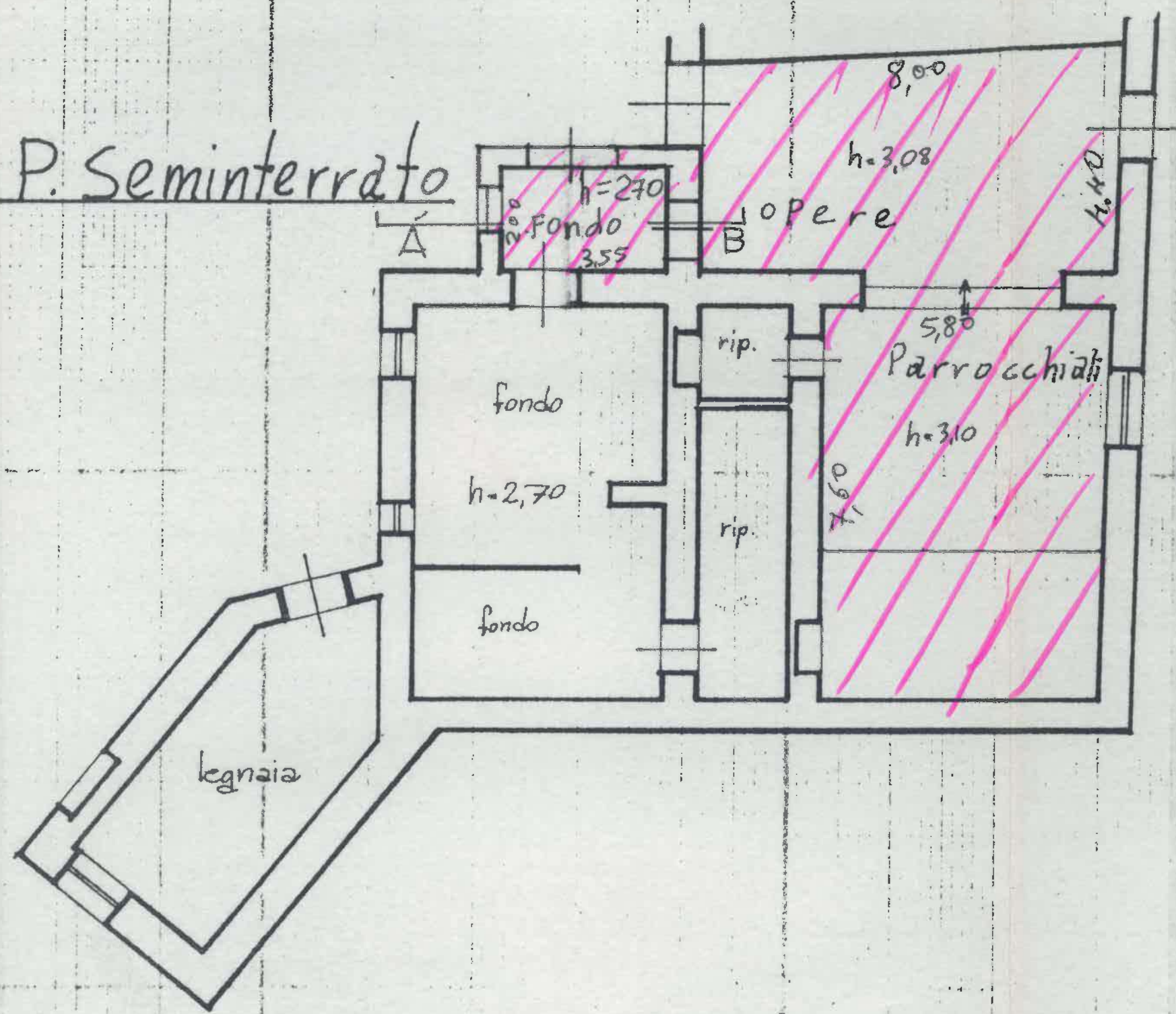
p. L. BINCAGGI
L. BINCAGGI
Il Sindaco
[Signature]



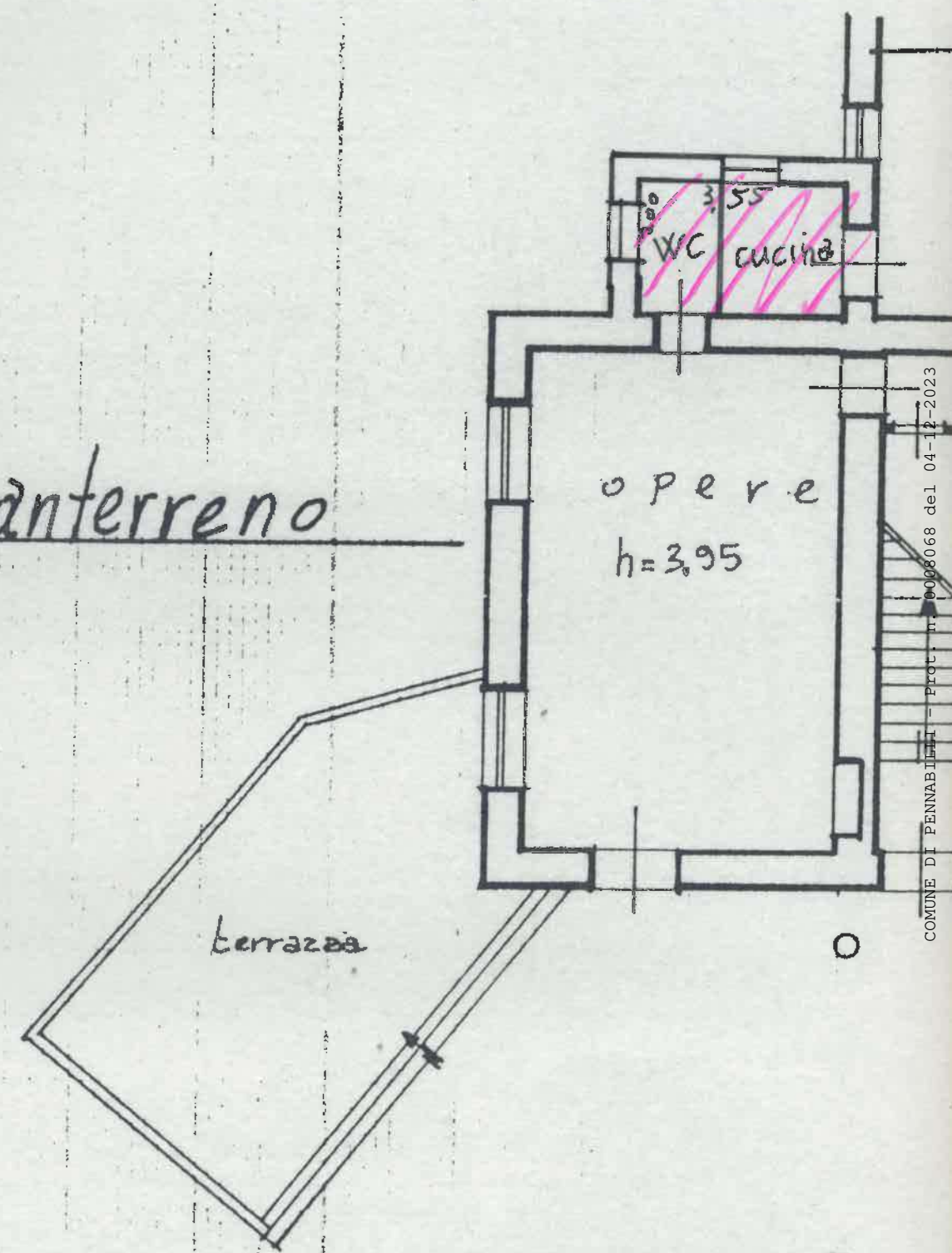
sez. A-B

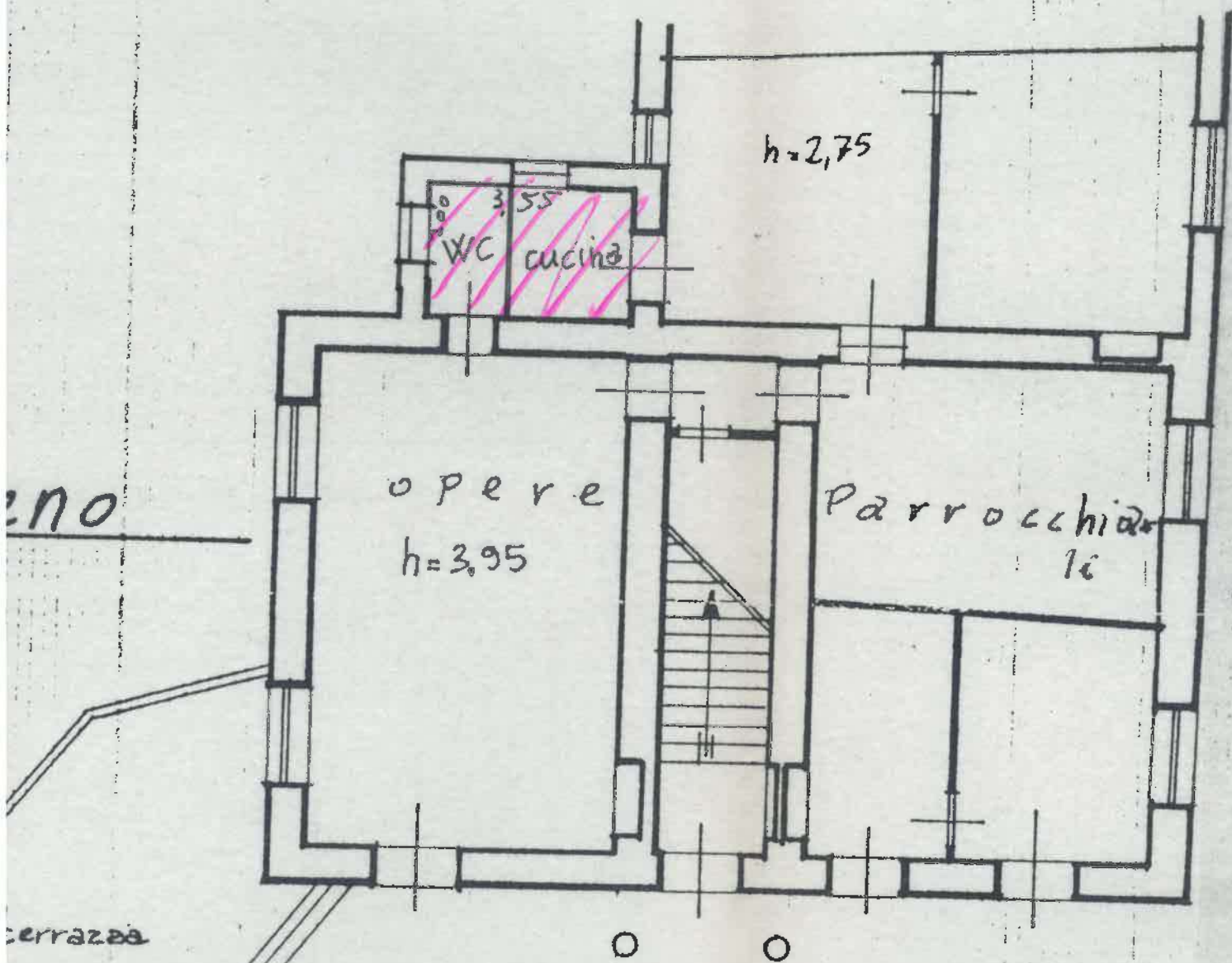


P. Seminterrato

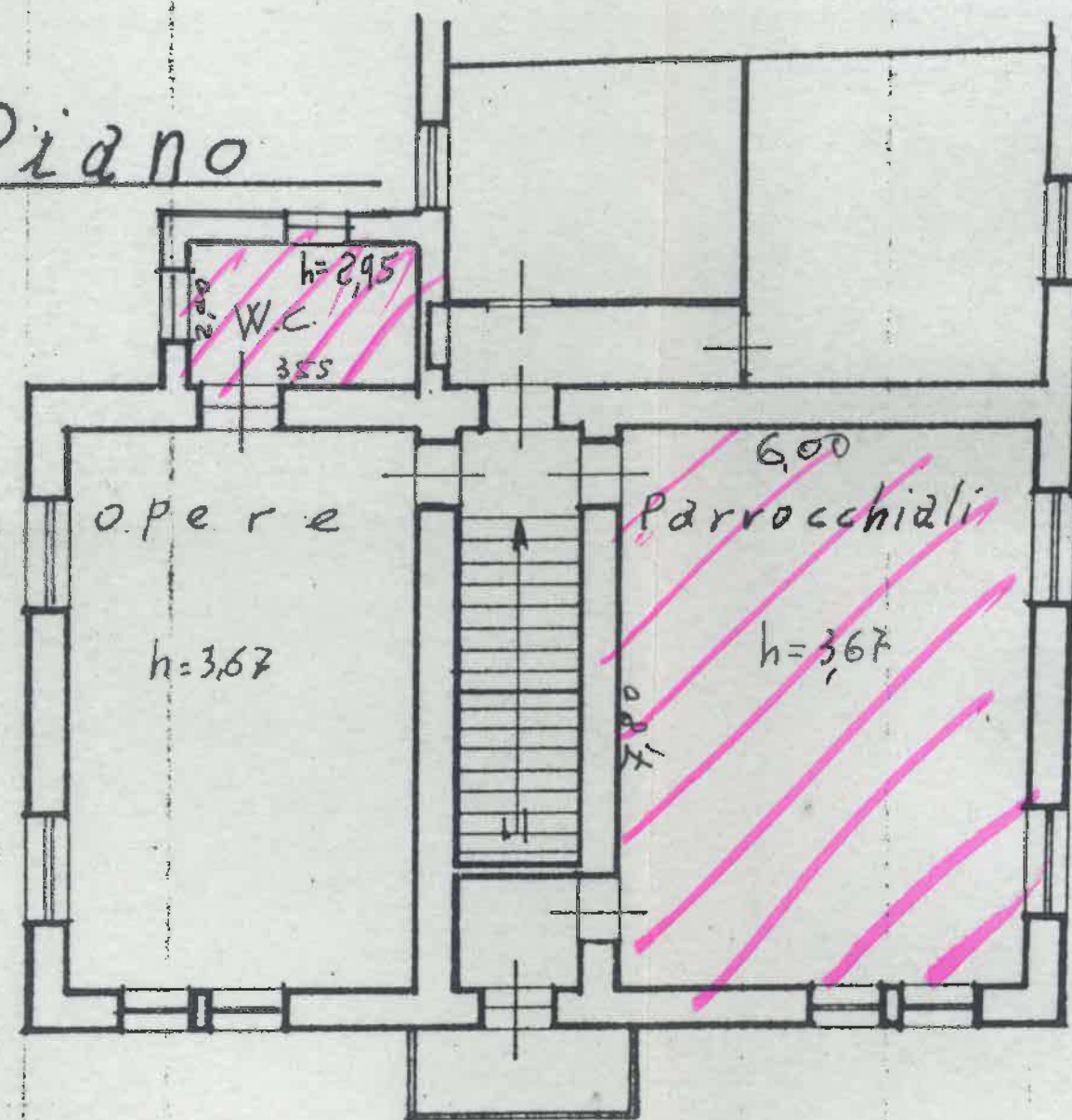


Pianterreno





1° Piano





Le fotografie sopra esposte riportano il fabbricato situato in
Comune di Pennabilli loc./via Ucciano

Foglio n. h, Mappale n. 352/7 di proprietà della ditta:
PARROCCHIA (EX ASPLO)

Pennabilli, li' 6 LUG. 1996

Ferrini & Lorenzoni



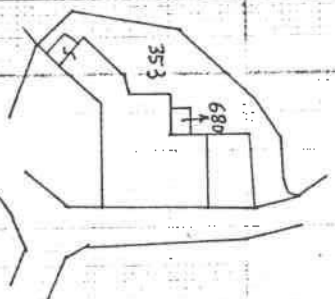


Lire
200

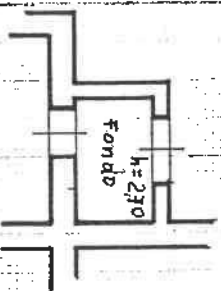
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1999, N. 652)

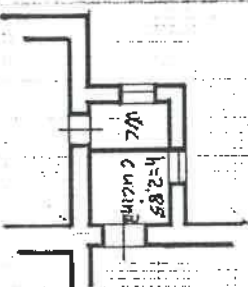
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pennabilli Via Serra di Sopra N. 28
Ditta COMUNE DI PENNABILLI, Per 1/2 ; BENEFICIO PARROCCHIALE DEI SS. STEFANO E MARINO IN ITALIANO
Per 1/2 -
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PESARO



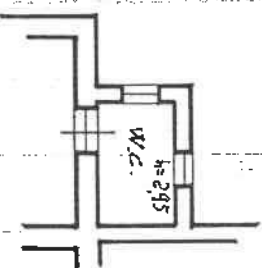
Planimetria Scale 1:1000



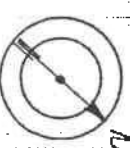
P. seminterrato



Piant terreno



1° Piano



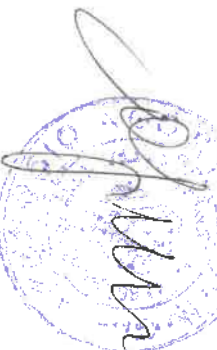
ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 19/5/88
PROT. N° 3405
Busta N. 302 A
F. 4
N. 680

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE
(ai sensi della L. 28/2/05 n° 47 art. 52)
Pennabilli, 16.7.96 Il Tecnico



Firma:

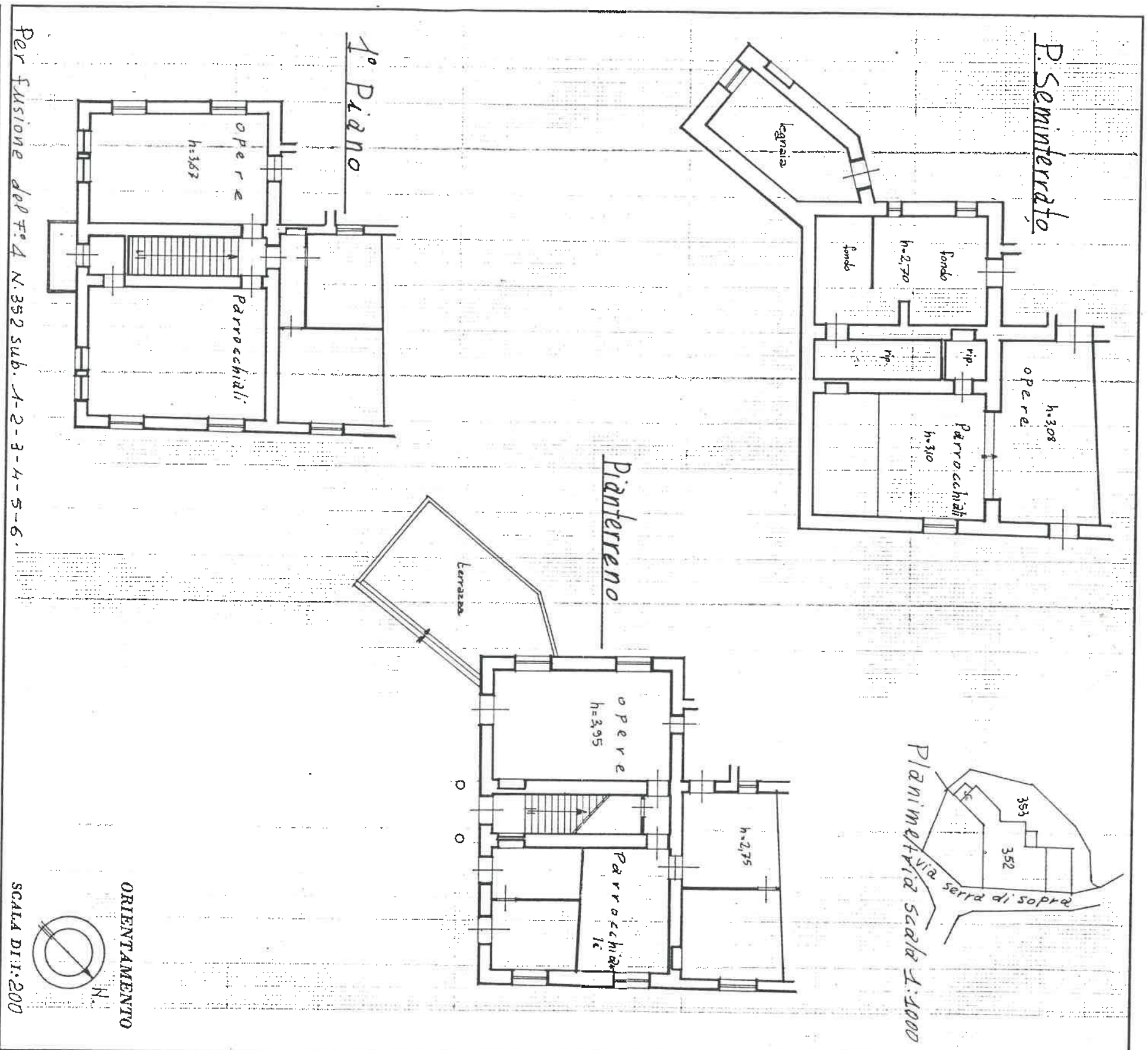
[Signature]



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1950, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pennabilli Via serra di sopra N. 28
Ditta BENEFICIO PARROCCHIALE DEI SS. STEFANO E MARINO IN MACIANO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pesaro



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 19/5/88
PROT. N° 3407
F. 4
N. 352
Sub. 7

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE
(ai sensi della L. 28/2/85, n° 47 art. 52)
Pennabilli, lì 6.7.88 Il Tecnico



Le zone A2 si riferiscono a nuclei storici esistenti, ma diruti. Ai fini della applicazione delle norme di attuazione del PAI la ricostruzione è da assimilare a demolizione con ricostruzione fedele, quindi ammissibile in Zone normate dagli art. 16 e 17 delle citate norme.

ART. 15

- DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B -

Sono le Zone Territoriali Omogenee B di cui all'art. 2 del D.M. 02/04/68 N. 1444

Il PIANO al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti zone:

- **Zone di ristrutturazione e completamento- B1 – B1.a...- sottozone - B1';B1'';B1*-**
- **Zone di ristrutturazione e completamento- B2-**
- **Zone di ristrutturazione e completamento- B3 - B0 sottozone B0';B0*-**
- **Zone di ristrutturazione e completamento- BR-**
- **Zone di completamento - BL_n; P.E.E.P.1-**

Le zone con superficie libera da costruzioni estesa per più di mq. 3000 dovranno essere dotate di piano particolareggiato con previsione di viabilità, parcheggi e delle altre opere di urbanizzazione mancanti, prima di procedere al rilascio dei permessi di costruire.

Per le aree di completamento in minima parte interessate da una frana in dissesto quiescente da assoggettare a verifica ai sensi dell'art. 17 delle N.P. del P.A.I., eventuali edificazioni andranno ubicate fuori da tale ambito.

ART. 16

ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - B1 -

sottozone - B1a... - B1*- B1' - B1'I - B1'''-

Zona di Completamento- B1-

Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

Tale zonizzazione riguarda quelle parti di tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti ormai consolidati.

Sistemazione delle aree libere di pertinenza degli edifici:

- nei parchi e giardini privati dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva impermeabilizzazione del suolo (nelle superfici libere di pertinenza non dovrà essere superato un indice di impermeabilizzazione pari al 50%);
- dovranno essere preferite le recinzioni integrate da siepi vive;
- nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione ed in maniera definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 100 metri quadrati di superficie di lotto non coperta oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 100 metri quadrati;
- le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra le specie autoctone della tradizione locale;
- dovrà essere perseguita la progressiva sostituzione delle conifere e delle latifoglie esotiche.

In tali zone il PIANO si attua applicando i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

Uf	- Indice di utilizzazione fondiaria	0,50 mq/mq
H	- Altezza massima	8,50 ml
Df	- Distanza dai fabbricati	10,00 ml tra pareti finestrate
Dc	- Distanza dai confini	5,00 ml
Ds	- Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. n.1444/68 con un minimo di ml.5,00; è consentita la diminuzione di tale distanza per il mantenimento di allineamenti preesistenti.	

Sottozona di Completamento - B1.a

(rif. presc. area n. 53 loc. Tre Genghe tav. 02)

La parte non ancora attuata della zona di completamento vigente riguarda alcuni lotti che confinati a valle dalla S.P. per Carpegna e a monte dalla via Tre Genghe. I lotti, benché di contenuta estensione, presentano una significativa acclività. Sul posto si è inoltre riscontrato che il tratto a Nord di via Tre Genghe è presidiato da un'opera di contenimento su pali.

A seguito della procedura di ripermetrazione l'area, originariamente interessata nel P.A.I. Interregionale da una zona normata dall'art.17 delle N.P., risulta parzialmente gravata da una zona di possibile evoluzione del dissesto attivo che si sviluppa a valle della S.P..

Come si evince dalla relazione geologica prodotta, redatta dal geol. Sergio Caturani, il dissesto attivo non interferisce con l'area in esame.

La carta geomorfologica individua inoltre nella parte Sud e di valle dell'area la presenza di un dissesto superficiale, che, come si legge nella documentazione allegata, attualmente non mostra alcun segno di attività.

La sezione litostratigrafica passante per l'area in argomento mostra, in corrispondenza della stessa, il substrato ricoperto da un modesto spessore di coltre detritica e/o eluvio colluviale.





Ministero della cultura

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO
CULTURALE DELL'EMILIA-ROMAGNA

SEGRETARIATO REGIONALE PER L'EMILIA-ROMAGNA

Strada Maggiore 80 – 40125 BOLOGNA

Tel. 0514298211 – Fax 0514298277

E-mail: sr-ero@cultura.gov.it

PEC: sr-ero@pec.cultura.gov.it

Bologna, rif. data segnatura

Alla

Parrocchia dei Santi Stefano e Marino

Alla

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e
Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-
Cesena e Rimini
sabap-ra@pec.cultura.gov.it

E p.c.

Al Comune di Pennabilli (RN)
comune.pennabilli.rn@pec.it

Alla CEER
Ufficio Beni Culturali Ecclesiastici – Don Mirko
Corsini
bccer@pec.chiesadibologna.it

Class.: 34.07.01/85.4

Allegati: 11

Oggetto: **PENNABILLI (RN) loc. Maciano – Ex asilo in via Serra di Sopra 28**
Dati catastali: foglio 4, mappali 352 sub.7, 353, 354, 680
Proprietà: Parrocchia dei Santi Stefano e Marino
Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/04 e s.m.i.

Con riferimento all'immobile indicato in oggetto,

Vista la richiesta di verifica dell'interesse culturale presentata dalla proprietà in data 15/05/2024 ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

Visto il parere di competenza espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì- Cesena e Rimini con nota prot. n. 15685 del 30/09/2024;

Visto il verbale della seduta del 21/10/2024 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale dell'Emilia Romagna;

Si comunica che l'immobile medesimo **non presenta i requisiti di interesse culturale** di cui agli artt. 10 c.1 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i seguenti motivi:

L'edificio, attualmente in stato di inutilizzo e già adibito a vari usi, tra i quali asilo infantile, scuola materna, attività parrocchiali, è alquanto semplice e ordinario; privo di elementi architettonici di antichità e di aspetti degni di nota, risulta modesto anche in relazione ai materiali utilizzati. Risalente ai primi del Novecento, ma oggetto di più interventi volti a soddisfare il mutare delle esigenze e delle destinazioni d'uso, attualmente presenta prospetti intonacati, murature portanti in pietrame legate con malta cementizia, solai con struttura in laterocemento, manto di copertura in laterizio; la pianta risulta modificata per l'aggiunta all'impianto originario di nuovi corpi di fabbrica destinati a locali di servizio. Per quanto sopra argomentato l'immobile in oggetto risulta privo di peculiarità architettoniche significative dal punto di vista storico e tipologico ai fini di una tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Si rammenta inoltre alla proprietà, in caso di lavori di scavo, quanto previsto dagli artt. 28, 88, 90 e segg. del sopra citato D.Lgs. 42/2004 in materia di tutela archeologica e dall'art. 41 co.4 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico.

Per i beni di cui all'art. 11, comma 1, lettera a) anche nel caso di successivi ritrovamenti, restano fermi gli obblighi di cui all'art. 50, comma 1, del D.Lgs. 42/2004;

Si evidenzia infine che i beni culturali mobili di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 eventualmente conservati nell'immobile sopracitato, rimangono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella Parte Seconda del citato D.Lgs. 42/2004 e, in particolare per quanto attiene ad eventuali spostamenti, alle misure di protezione dettate dagli articoli 20 e 21.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
Arch. Francesca Tomba, Segretario Regionale ad interim

Firmato digitalmente
FRANCESCA TOMBA



Dott.ssa Chiara Magalini, funzionario storico dell'arte

Con la collaborazione di:
Arch. Martina Succurro, supporto ALES S.p.A