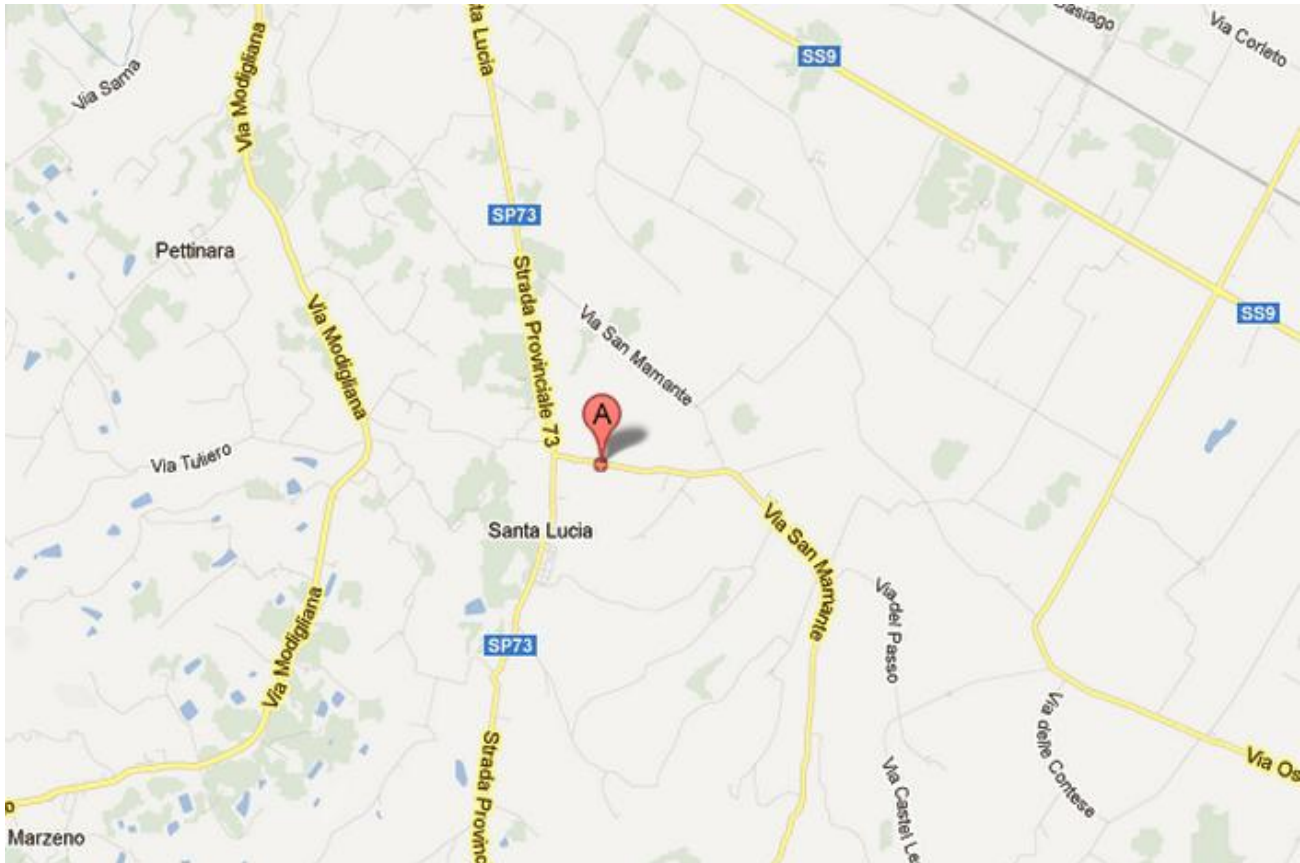


Fabbricato di Faenza, Località Monte Brullo

L'immobile oggetto della presente valutazione è posto in Faenza località Monte Brullo, via Pozzo n. 34 e trattasi di ex fabbricato colonico posto ai piedi della prima collina faentina. E' composto da tre corpi di fabbrica di cui il principale destinato ad abitazione con cantina ed ex stalla, il secondo ospitava stalletti e forno ed il terzo era un piccolo capannone agricolo di tipo tradizionale crollato a causa del vento.



Per accedervi si deve percorrere una lunga strada sterrata (circa mt. 300) che da via Pozzo costeggia il confine dell'attuale proprietà. Al termine della strada, ai piedi della collina, la casa si trova al centro di un'ampia area cortilizia sostanzialmente alberata solo in prossimità del confine di proprietà.

Il fabbricato è stato costruito in tempi immemorabili e risulta essere stato rimaneggiato diverse volte nel tempo. Sviluppato su due piani ha forma irregolare dovuta ad ampliamenti nelle zone cantina e stalla. L'ingresso è protetto da portico e risulta centrale al fabbricato. Sulla sinistra sono i locali soggiorno e cucina mentre la zona notte, raggiungibile dalla scala posizionata nell'ingresso, è posta al primo piano ed è composta da tre camere da letto e bagno, l'unico dell'immobile. Al primo piano esistono anche due grandi ambienti di sgombero.

Al piano terra, ai lati dei vani abitativi, sono la cantina da parte e l'ex stalla dall'altra.

Alcuni interventi di manutenzione e sistemazioni dei pavimenti furono verosimilmente eseguiti negli anni '70.

Ciò è deducibile dalle piastrellature esistenti. Tuttavia lo stato attuale del fabbricato è tale da non poter essere recuperato in nessuna delle sue parti di finitura ed in parte anche strutturale.

In particolare si nota che la struttura portante perimetrale al primo sia in gran parte di spessore appena di cm. 15. E' quindi estremamente probabile che il fabbricato abbia subito gravi danni bellici e sia stato ricostruito nella massima economia.

Il tutto privo di qualsiasi rifinitura di pregio mentre gli impianti risultano di antica realizzazione, privi di qualsiasi certificazione peraltro non rilasciabile. Esistono danni strutturali alle murature portanti e non ed ai solai che risultano in legno e laterizio. Il tutto dovuto alla cattiva manutenzione e gestione nel tempo.

Il corpo di fabbrica separato è di forma rettangolare ad unico piano. Ospitava gli stalletti ed il forno ed ha portico di tipo tradizionale antistante. Realizzato in muratura, parzialmente su due piani come di consueto per i pollai, risulta essere coperto in legno e laterizio. Esistono cedimenti strutturali.

E' inoltre presente nell'area cortilizia il relitto (parte della muratura perimetrale e parte pilastro in muratura) del piccolo capannone tradizionale crollato a causa del vento.

L'area cortilizia risulta pressochè pianeggiante e priva di alberature se non marginali. Attualmente non vi è corrispondenza tra l'area pertinenziale catastale e quella di fatto in quanto non è riconoscibile sul posto alcun confine ed il terreno usato indistintamente dall'attuale affittuario dei terreni.

I vani abitativi sviluppano al piano terra una superficie lorda di mq. 60 e mq. 60 al piano primo. I locali destinati a servizio pertinenziali dell'abitazione sviluppano una superficie lorda di mq. 199. Il portico ha superficie di mq. 10.

Il proservizio antistante il fabbricato con ex porcile e forno risulta avere una superficie lorda complessiva di mq. 53.

Il portico tradizionale ha superficie di mq. 10.

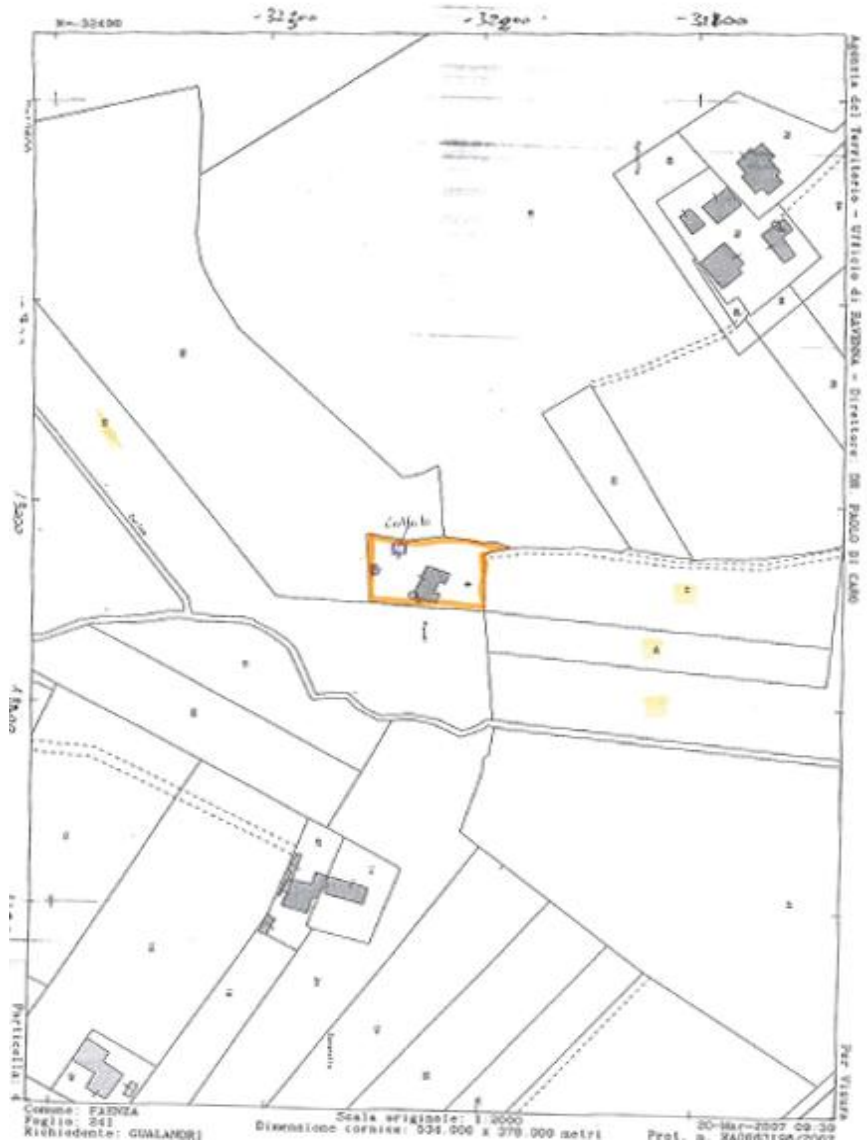
Il piccolo capannone crollato risulta avere superficie lorda complessiva di mq. 50.

L'area cortilizia risulta avere superficie di circa mq. 2450 ma dovrà essere ridefinita nel perimetro.

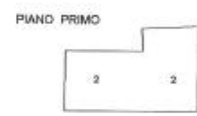
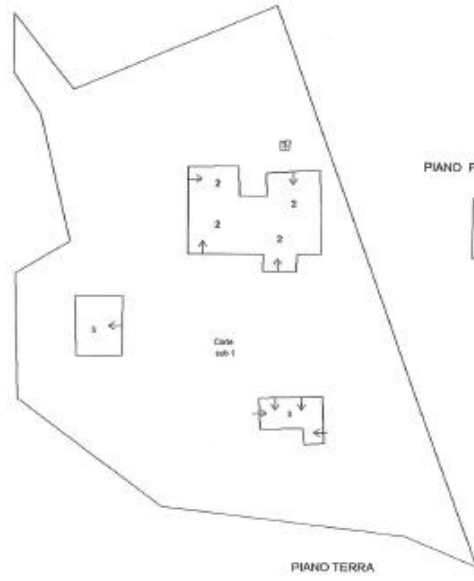
Dovrà inoltre essere valutata a parte la strada di accesso.

L'unità immobiliare ad uso abitativo non può oggi essere abitato senza importanti interventi di manutenzione estese anche a gran parte delle strutture portanti anche verticali ed al rifacimento totale di tutti gli impianti.

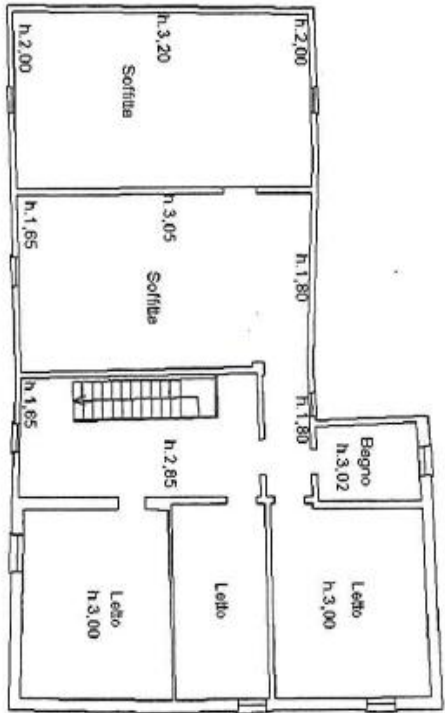
Sarà necessaria la verifica della conformità edilizia in quanto ad oggi non sono state eseguite ricerche specifiche. E' comunque del tutto probabile che ogni opera edilizia per cui era necessaria autorizzazione sia stata eseguita in data anteriore al 01 settembre 1967.



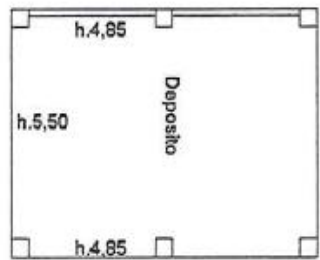
ESTRATTO F.241
Scala 1:2000



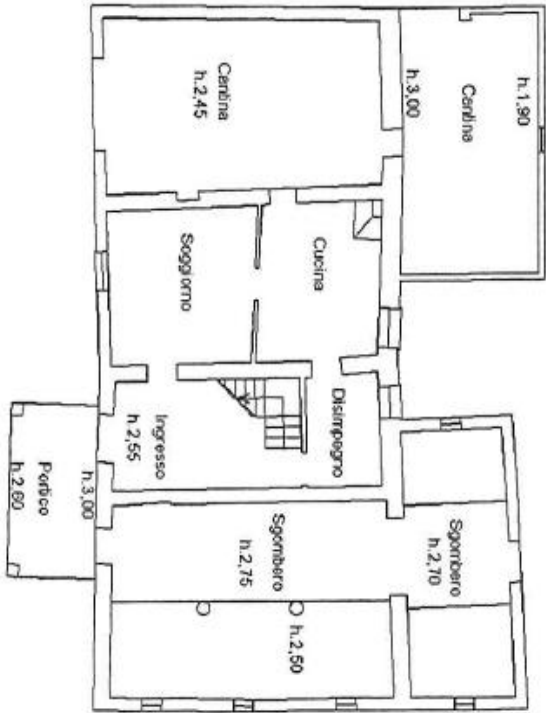
PIANO PRIMO



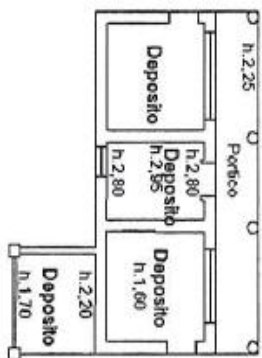
PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

