

Marco Magrini
Architetto

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Civile

Liquidazione Giudiziale 39/2023 L.G.

XXXXX

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

IMMOBILI

Negoziò – Loc. Pergo

Cortona (AR)



Marzo 2024

Marco Magrini

Architetto

0. Premessa	3
0.1. I beni immobili	3
1. Il complesso edilizio	4
2. Acquisizione immobile	5
2.1. Il trasferimento del 15.10.1994	5
2.2. La variazione del 12.02.1998	6
2.3. Il trasferimento del 07.07.2000	6
2.4. La variazione del 06.03.2009	6
3. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	7
4. Congruenza dei dati	7
5. Descrizione	8
5.1. La zona	8
5.2. L'edificio	9
5.3. Il negozio.....	10
5.4. Il resede.....	12
5.5. Descrizione catastale.....	12
6. Lo strumento urbanistico	14
6.1. Il vincolo paesaggistico.....	14
7. Possesso del bene	14
8. Titoli edilizi	15
8.1. Licenza 226 del 10.06.1969.....	15
8.2. Licenza 128 del 10.03.1973.....	15
8.3. Conc. Edilizia 365 del 10.10.1981	15
8.4. Conc. Sanatoria 358 del 03.11.1994 (pratica 1749)	15
8.5. Conc. Edilizia 364 del 15.09.1997	15
8.6. Denuncia di Inizio Attività (DIA) 540 del 09.05.2007	15
8.7. Denuncia di Inizio Attività (DIA) 814 del 13.07.2007	16
8.8. Denuncia di Inizio Attività (DIA) 863 del 05.08.2008	16
8.9. Agibilità	16
8.10. La conformità	16
9. La stima degli immobili	17

Marco Magrini

Architetto

0. Premessa

Il curatore fallimentare della procedura n. 39/2023 ha richiesto al sottoscritto di stimare e verificare i beni mobili e gli immobili di proprietà di XXXXX la cui Ditta è stata dichiarata fallita con sentenza 46/2023 del 07.09.2023.

0.1. I beni immobili

Le ricerche per individuare i beni sono state fatte su scala nazionale con:

- il C.F. 01436810517 con il quale ha operato la Ditta;
- il C.F. YYYYYY attribuito alla sig.ra XXXXX.

La Ditta aveva sede a Cortona, loc. La Dogana n. 54/b-c e la XXXXX, nata ad Arezzo 13.10.1967, risiede a Cortona in loc. La Dogana n. 30.

La Ditta non risulta intestataria di nessun bene immobile.

La XXXXX è intestataria di un immobile destinato a negozio e del resede esterno.

La sommaria descrizione catastale dei beni e la seguente.

Comune di Cortona, loc. La Dogana
Catasto Fabbricati

Ubicazione	F	Part	Sub	Cat	CI	Cons	Rendita
La Dogana - Piano T	150	314	14	Cat.F/1		350 m ²	
La Dogana n. 54-b-c-d - Piano T	150	314	15	Cat.C/1	06	250 m ²	€ 5.242,04

intestati a:

XXXXX	YYYYY	nata ad Arezzo il 13.10.1967	Proprietaria
-------	-------	------------------------------	--------------

1. Il complesso edilizio

Il negozio fa parte di un complesso edilizio posto in Loc. Dogana, lungo la strada provinciale Val di Pierle che conduce da Cortona ad Umbertide.

L'edificio è posto lungo la strada provinciale ed è baricentrico all'abitato.

L'abitato de La Dogana dista circa 5 km da Cortona.

Il complesso edilizio è costituito da un fabbricato e da un edificio accessorio; il resede è suddiviso in più porzioni ad uso esclusivo, benché non vi sia una suddivisione fisica ed alcune porzioni siano oggetto, verosimilmente, di servitù di passo ed impiantistiche.

Il negozio trova posto nell'edificio principale ed occupa l'intero piano terra; al primo piano sono posti due appartamenti ai quali si accede con scale esterne che sbarcano sul resede.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura di pietra e di bozze di tufo, integrata con alcuni elementi verticali in cemento armato. I solai piani e di copertura sono realizzati in latero-cemento.



2.



2. Acquisizione immobile

2.1. Il trasferimento del 15.10.1994

I sigg. WWWWW e QQQQQ avevano acquisito i beni da ZZZZZ con atto a rogito del Notaio Puliatti del 15.10.1994, rep. 80361.

All'epoca del trasferimento anzidetto gli immobili erano descritti nel modo che segue.

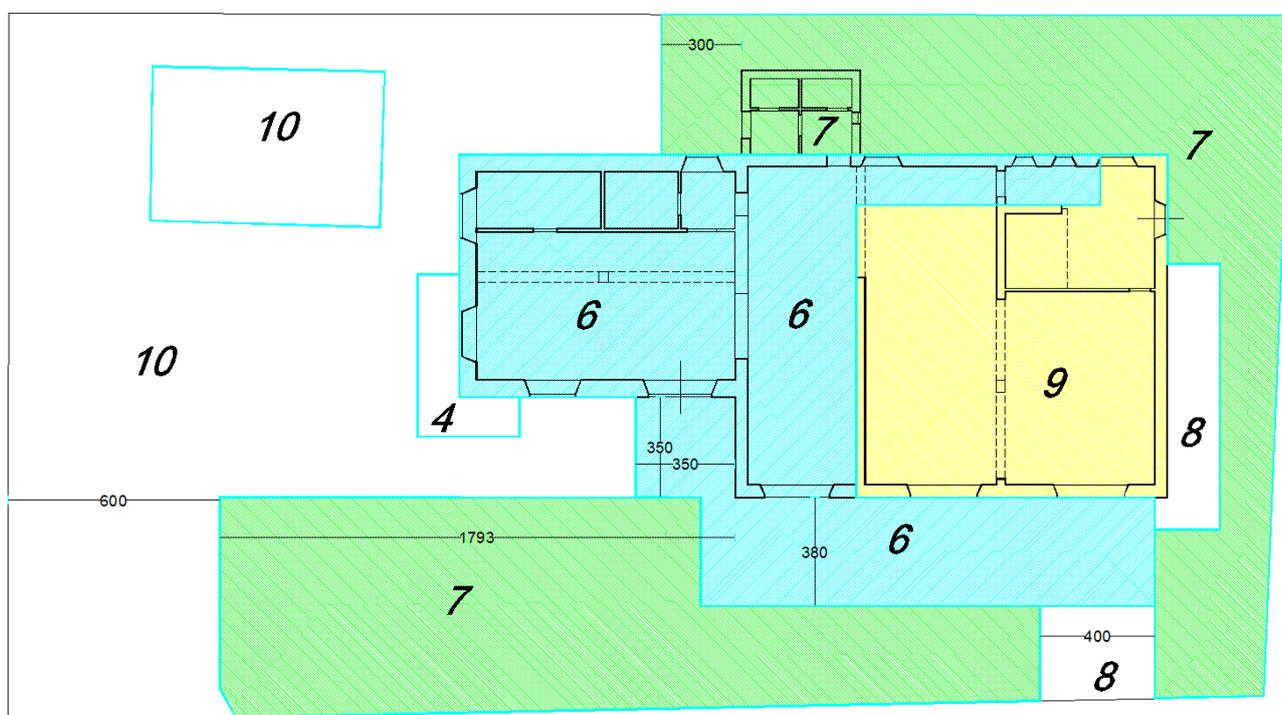
Comune di Cortona, loc. La Dogana

Catasto Fabbricati

Ubicazione	F	Part	Sub	Cat	Cl	Cons	Rendita
La Dogana - Piano T	150	314	6	C/1	4	405 m ²	£ 3.408.600
La Dogana n. 54-b-c-d - Piano T	150	314	7	C/2	3	11 m ²	£ 44.000
La Dogana n. 54-b-c-d - Piano T	150	314	9	C/1	5	99 m ²	£ 3.455.100

La suddivisione in subalterni fu depositata al Catasto Fabbricati il 08.10.1994 con il prot. 23601/94; lo schema viene proposto nell'immagine che segue, ancorchè la suddivisione interna del piano terra fosse diversa.

Nell'elaborato catastale sono indicate le quote che consentono di posizionare le diventi dei resedi esterni.



La sig.ra ZZZZZ, al momento della vendita, si riservò:

- il diritto di passo pedonale che grava sulle aree scoperte dei subb. 6 e 7, a favore della residua proprietà e dei proprietari dell'epoca del sub. 4; il diritto può essere esercitato dagli intestatari dell'epoca e dai loro eredi, ma non dagli altri aventi causa;
- il diritto di attingimento sul pozzo posto sul sub. 6 a favore dei subb. 4, 8, e 10, da esercitarsi con impianti di sollevamento propri;
- il diritto di passo carrabile che gravava sul sub. 7, a favore del sub. 4 e del sub. 10, nel tratto tra il sub. 8 ed il sub. 10; il diritto di passo aveva una durata di 3 anni in attesa che i proprietari del fondo dominante realizzassero un nuovo accesso carrabile sulla parte del resede posta verso Cortona. Il nuovo accesso fu poi realizzato, risolvendo il diritto di passo carrabile.
- il diritto di godimento personale, non trasferibile a terzi, dei subb. 6 e 7, fino al 31.10.1997, oggi risolto.

I nuovi proprietari acquisirono anche il diritto di passo pedonale sul sub. 10, a favore dei subb. 6, 7 e 9.

Marco Magrini

Architetto

2.2. La variazione del 12.02.1998

Con variazione del 12.02.1998, prot. C00371.1/1998, la rappresentazione delle unità anzidette fu variata nel modo che segue.

Comune di Cortona, loc. La Dogana
Catasto Fabbricati

Ubicazione	F	Part	Sub	Cat	Cl	Cons	Rendita
Loc. Pergo - Piano T	150	314	11	F/1		405 m ²	
Loc. Pergo - Piano T	150	314	12	C/1	05	66 m ²	£ 2.303.400
Loc. Pergo - Piano T	150	314	13	C/1	06	140 m ²	£ 5.684.000

2.3. Il trasferimento del 07.07.2000

La sig.ra XXXXX acquisì il complesso edilizio anzidetto con l'atto a rogito del Notaio Puliatti del 07.07.2000, rep. 112998, dai sigg. WWWW e QQQQ.

Il bene fu acquisito come "*bene personale*" ancorchè la XXXXX fosse in comunione legale con il coniuge HHHH.

2.4. La variazione del 06.03.2009

Con variazione catastale AR0046350 del 06.03.2009 le due unità edilizie furono fuse in un'unica unità che fu anche ampliata su di una porzione di resede fronte stante la strada.

A seguito di detta variazione gli immobili furono descritti nel modo che segue.

Comune di Cortona, loc. La Dogana
Catasto Fabbricati

Ubicazione	F	Part	Sub	Cat	Cl	Cons	Rendita
La Dogana - Piano T	150	314	14	F/1		350 m ²	
La Dogana n. 54-b-c-d - Piano T	150	314	15	C/1	05	250 m ²	€ 5.242,04

e sono rimasti intestati a:

XXXXX	YYYYY	nata ad Arezzo il 13.10.1967	Proprietaria
-------	-------	------------------------------	--------------

Marco Magrini

Architetto

3. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- **3683/2007 – Ipoteca volontaria – Part. 3683 del 10.07.2007**

Atto Notaio Puliatti del 29.06.2007, rep. 145264

TOTALE € 500.000,00

CAPITALE € 250.000,00

DURATA 15 anni

FAVORE Cassa di risparmio di Firenze spa Proprietà per 1/1
CONTRO XXXXX Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Cortona F. 150 Part. 314 Sub. 11,12,13

Il contratto di mutuo di cui alla precedente ipoteca volontaria fu rinegoziato con l'atto a rogito del Notaio Puliatti del 22.10.2013, rep. 151955, portando all'iscrizione dell'ipoteca che segue.

- **1780/2013 – Ipoteca volontaria – Part. 1780 del 05.11.2013**

Atto Notaio Puliatti del 22.10.2013 rep. 151955

TOTALE € 500.000,00

CAPITALE € 198.721,47

DURATA 16 anni e 10 mesi

FAVORE Cassa di risparmio di Firenze spa Proprietà per 1/1
CONTRO XXXXX Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Cortona F. 150 Part. 314 Sub. 11,12,13

- **630/2016 – Ipoteca volontaria – Part. 630 del 04.04.2016**

Atto Notaio Puliatti del 23.03.2016 rep. 153641

TOTALE € 300.000,00

CAPITALE € 150.000,00

DURATA 15 anni

FAVORE Banca popolare di Cortona Proprietà per 1/1
CONTRO XXXXX Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Cortona F. 150 Part. 314 Sub. 14,15

- **16566/2023 – Sentenza di fallimento – Part. 16566 del 15.12.2023**

Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Arezzo n. 67 del 07.09.2023

FAVORE Massa creditori di XXXXX Proprietà per 1/1
CONTRO XXXXX Proprietà per 1/1

GRAVA Catasto Fabbricati Cortona F. 150 Part. 314 Sub. 14,15

Non sono state fatte verifiche precedenti l'acquisto da parte della Ditta.

4. Congruenza dei dati

La trascrizione della sentenza di fallimento è coerente con la rappresentazione catastale degli immobili coeva al momento del fallimento.

5. Descrizione

5.1. La zona

Come detto in precedenza, il negozio fa parte di un complesso edilizio posto in Loc. Dogana, lungo la strada provinciale Val di Pierle che conduce da Cortona ad Umbertide.

L'edificio è posto lungo la strada provinciale ed è baricentrico all'abitato.

L'abitato de La Dogana dista circa 5 km da Cortona.

La strada ha un discreto traffico veicolare in quanto costituisce un ottimo collegamento tra la Val di Chiana e la Val Tiberina; peraltro la zona è frequentata da flussi turistici che coniugano la permanenza nelle campagne toscane poste nei pressi dell'abitato di Cortona.



Il negozio, oltre ad essere dotato di un resede utilizzato come parcheggio, è prossimo ad un'area che lo Strumento Urbanistico comunale destina a parcheggio pubblico, posta dalla parte opposta della strada provinciale, e che, di fatto, ha già tale destinazione. Nell'immagine a fianco la polilinea di colore rosso individua il negozio ed il suo resede, mentre la lettera "P" di colore giallo, individua il parcheggio pubblico.

5.2.



Marco Magrini

Architetto

5.2. L'edificio

Il complesso edilizio è costituito da un fabbricato e da un edificio accessorio; quest'ultimo è riconducibile a terzi.

Il resede è suddiviso in più porzioni ad uso esclusivo, benché non vi sia una suddivisione fisica ed alcune porzioni siano oggetto di servitù di passo e di servitù impiantistiche; le servitù sono da far risalire alla pregressa situazione di fatto che vedeva un'unica proprietà di tutto il complesso edilizio e del trasferimento della parte commerciale avvenuto con l'atto notarile del Febbraio 1998.

Il negozio trova posto nell'edificio principale ed occupa l'intero piano terra; al primo piano sono posti due appartamenti ai quali si accede con scale esterne che sbarcano sul resede.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura di pietra e di bozze di tufo, integrata con alcuni elementi verticali in cemento armato. I solai piani e di copertura sono realizzati in latero-cemento.

L'edificio è posto in un resede che è stato suddiviso in porzioni esclusive ed ha dei distacchi dai confini su tutti i fronti. Il resede, nella zona fronte stante la strada provinciale, presenta una continuità con una fascia di proprietà della Provincia di Arezzo dove è presente un muretto di sostegno ed un'aiuola con alcune piante; il limite di proprietà è evidenziato, a vista, nell'immagine che segue.



L'edificio presenta l'assetto compositivo e la finitura delle facciate tipiche dell'epoca di costruzione (anni 60-70 del secolo scorso).

Nell'ambito del resede di proprietà di terzi è presente un accessorio, quasi interamente realizzato con lamiera, destinato a rimessa auto.

Lo schema di impianto e crescita dell'edificio è descritto al successivo par. 8 che tratta dei titoli edilizi.

Marco Magrini

Architetto

5.3. Il negozio

Le unità immobiliari pignorate si riferiscono ai locali del piano terra del corpo di fabbrica principale ed alla porzione di resede posta verso est.

I locali hanno una destinazione commerciale fin dall'impianto del fabbricato; in passato erano presenti due distinte attività commerciali riconducibili a bottega di alimentari, macelleria e bar.

Nel corso del tempo le attività sono state adattate, ampliate e modificate in relazione alle esigenze della clientela.

Dall'inizio del secolo ha prevalso l'attività di alimentari e tutto il piano terra è stato progressivamente utilizzato quale supermercato; negli anni 2007-08 gli spazi di vendita furono ampliati con la realizzazione della zona fronte stante la strada provinciale.

Gli interni sono caratterizzati da ampi spazi destinati all'esposizione delle merci suddivisi dalle strutture verticali.



I locali sono tutti pavimentati e le pareti intonacate o rivestite con piastrelle.

In alcune pareti sono visibili fenomeni di risalita di umidità.

I locali hanno un'altezza di circa 3.45-3.50 metri, ad eccezione della parte fronte stante la strada che ha un'altezza minima di 2.40 mt e la massima di 3.16, e dei bagni.

L'accesso avviene con due ampi varchi posti sul fronte, due porte laterali ed una tergaie.

Marco Magrini

Architetto

Sono presenti:

- un locale destinato a laboratorio di macelleria con la cella frigo, compartimentato con murature;
- alcuni locali destinati a magazzino, realizzati con pareti in cartongesso;
- il gruppo di servizi igienici posti sul retro.



Sul retro dell'edificio vi sono:

- un disimpegno per i bagni, realizzato con una struttura in alluminio anodizzato;
- una tettoia costituita da un telaio in ferro sormontato da pannelli sandwich, che fungeva da zona per il carico e lo scarico e da protezione per i compressori dei frigoriferi e di altri impianti tecnologici.

Entrambe queste strutture non sono dotate né di titolo edilizio né di titolo paesaggistico.



Marco Magrini

Architetto

L'impianto elettrico e quello di raffrescamento appaiono in buone condizioni, anche se non è stata eseguita alcuna verifica per mancanza dell'alimentazione elettrica.

Peraltro alcune dotazioni impiantistiche sono state manomesse al momento dello smantellamento del negozio.

5.4. Il resede

Il resede è completamente pavimentato in asfalto o in battuto di cemento.

Da ricordare che è oggetto del diritto di passo pedonale a favore dei proprietari degli appartamenti soprastanti e che la porzione di rampa di accesso al negozio posta verso est, è stata realizzata sul resede di terzi soggetti.

5.5. Descrizione catastale

Gli immobili sono descritti nel modo che segue.

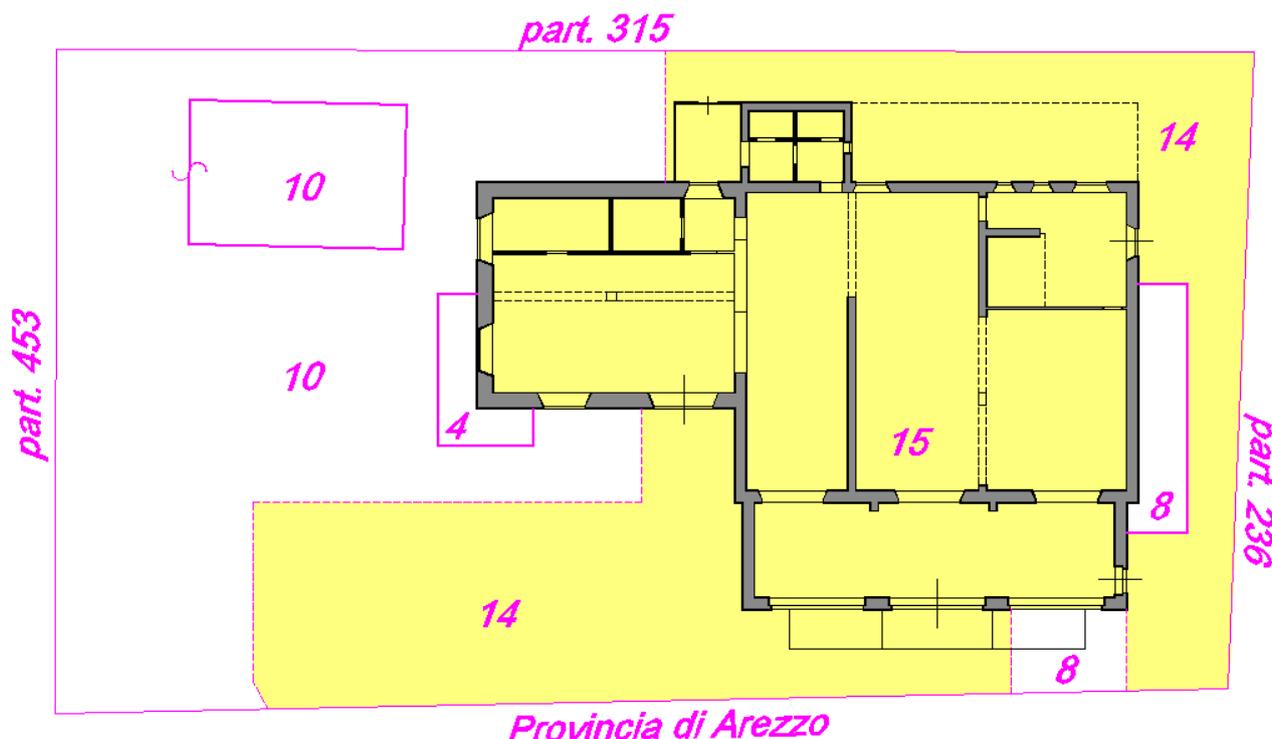
Comune di Cortona, loc. La Dogana

Catasto Fabbricati

Ubicazione	F	Part	Sub	Cat	CI	Cons	Rendita
La Dogana - Piano T	150	314	14	Cat.F/1		350 m ²	
La Dogana n. 54-b-c-d - Piano T	150	314	15	Cat.C/1	06	250 m ²	€ 5.242,04

intestati a:

XXXXX	YYYYY	nata ad Arezzo il 13.10.1967	Proprietaria
-------	-------	------------------------------	--------------



La rappresentazione catastale non è conforme allo stato attuale in quanto:

- al Catasto Terreni:
 - o non sono rappresentati la tettoia ed il disimpegno realizzati sul retro dell'edificio;
 - o deve essere verificata la posizione dell'edificio sulla particella, tenuto conto che la distanza dell'edificio dal confine sul retro e da quello ad est misurata sulla mappa è differente da quella misurata nella realtà.
- al Catasto Fabbricati
 - o manca la planimetria del sub. 14 (area urbana);
 - o la planimetria del sub. 15 (negozio) non descrive:
 - la tettoia ed il disimpegno realizzati sul retro dell'edificio;
 - la porzione di rampa pedonale realizzata al di fuori dell'area di proprietà, cioè su porzione del sub. 8;

Marco Magrini

Architetto

- la corretta indicazione delle unità immobiliari adiacenti (mancanza sub. 8 ed indicazione del sub. 11 che è stato soppresso dal sub. 14).

Per rappresentare correttamente gli immobili occorre che sia modificata la rappresentazione planimetrica dell'edificio al Catasto Terreni con la procedura "PREGEO" e che siano presentate/modificate le planimetrie al Catasto Fabbricati del negozio e del resede, magari integrandole in un'unica planimetria, con la procedura "DOCFA".

C'è peraltro da tener conto che le volumetrie poste sul retro non sono sanabili e che una rampa è stata realizzata su di un resede riconducibile a terzi.

Nell'immagine che segue viene evidenziata con la polilinea di colore rosso il limite della particella catastale e con le polilinee di colore giallo i subalterni catastali.

Il subalterno 8, riconducibile a terzi, identifica una porzione di resede con accesso dalla strada, e la scala esterna che conduce ad uno degli appartamenti del primo piano. E' evidente che il resede pignorato è oggetto di un diritto di passo, costituito con l'atto pubblico del Febbraio 1998 ed anche per destinazione del padre di famiglia, per l'accesso all'appartamento.

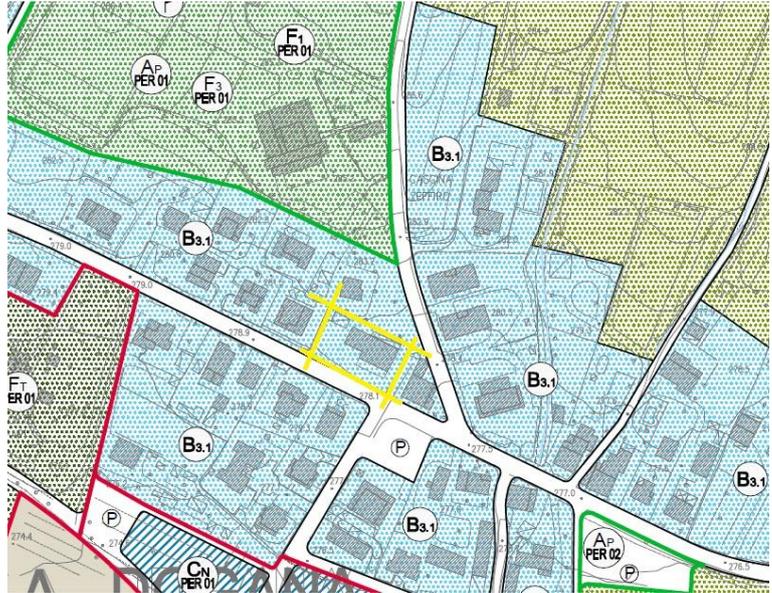


6. Lo strumento urbanistico

Al momento delle verifiche era vigente il Regolamento Urbanistico, approvato il 16.11.2011 e da ultimo modificato con delibera del Consiglio Comunale del 27.05.2020.

Il Comune di Cortona ha avviato la revisione dei propri strumenti urbanistici. Con deliberazione del Consiglio Comunale 17 del 28.02.2022 ha adottato il nuovo Piano Strutturale Intercomunale con i Comuni di Castiglion Fiorentino e di Foiano della Chiana.

In precedenza aveva avviato il procedimento per la formazione del Piano Operativo, che sostituirà il Regolamento Urbanistico, con atto del Consiglio Comunale n. 38 del 27.05.2020.



L'edificio ricade nell'area classificata quale B3.1 del Regolamento Urbanistico.

La destinazione dell'unità immobiliare è compatibile con quelle previste all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione. Sull'edificio possono essere realizzati interventi di ristrutturazione edilizia.

6.1. Il vincolo paesaggistico

L'edificio ricade all'interno del vincolo paesaggistico istituito con DM del 05.04.1973 ai sensi della L. 1497/39 (oggi art. 136 del D.Lgs. 42/2004).

7. Possesso del bene

Il bene è nel possesso del curatore fallimentare.

Marco Magrini

Architetto

8. Titoli edilizi

Presso gli archivi dell'ufficio edilizia sono stati rintracciati i seguenti fascicoli.

Lic. Edilizia	226 del 10.06.1969	
Lic. Edilizia	128 del 10.03.1973	
Conc. Edilizia	365 del 10.10.1981	
Conc. Sanatoria	358 del 03.11.1994	(pratica 1749)
Conc. Edilizia	364 del 15.09.1997	
DIA	540 del 09.05.2007	
DIA	814 del 13/07/2007 con Aut. Paesaggistica 31 del 08/03/2007	(pratica 41/2007)
DIA	863 del 05/08/2008 con Aut. Paesaggistica 25 del 25/03/2008	(pratica 98/2008)

8.1. Licenza 226 del 10.06.1969

Il titolo edilizio si riferisce all'impianto della porzione più antica dell'edificio, cioè quella posta verso est, a destra per chi guarda dalla strada provinciale.

All'epoca del rilascio del titolo autorizzativo l'area non era ancora sottoposta a vincolo paesaggistico.

8.2. Licenza 128 del 10.03.1973

Il titolo edilizio si riferisce alla variante in corso d'opera alla licenza del 1969 e fu rilasciato corredato del parere della Soprintendenza che, nel frattempo, aveva avviato la procedura di vincolo paesaggistico.

8.3. Conc. Edilizia 365 del 10.10.1981

Con il titolo edilizio fu autorizzato l'ampliamento dell'edificio verso ovest.

La richiesta iniziale del 1981 prevedeva l'ampliamento del piano terra ed ottenne anche l'autorizzazione ex L. 1497/39 relativa al vincolo paesaggistico, rilasciata con la delibera della GM n. 1269/81. L'istanza fu oggetto di successive modifiche nel 1982 e nel 1983; sull'ultima istanza fu rilasciata una nuova autorizzazione paesaggistica con la delibera della GM 102 del 1983, che prevedeva anche la realizzazione del primo piano.

L'intervento fu valutato come avviato nel 1981, ed in tal senso fu realizzato in deroga alla normativa antisismica che nel frattempo era entrata in vigore.

8.4. Conc. Sanatoria 358 del 03.11.1994 (pratica 1749)

Il titolo autorizzativo fu rilasciato a seguito delle richieste di condono presentate ex L. 47/85.

La richiesta tendeva ad allineare la planivolumetria dell'edificio autorizzato in origine e poi ampliato, nonché i prosetti che erano stati oggetto di alcune variazioni.

Veniva altresì sanata la realizzazione della volumetria realizzata sul retro dell'edificio che oggi è occupata dai servizi igienici.

La pratica è corredata dell'autorizzazione relativa al vincolo paesaggistico rilasciata con la delibera GM 532 del 13.04.1994.

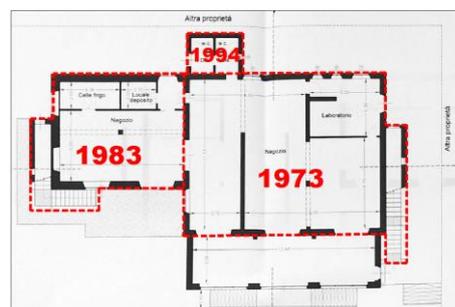
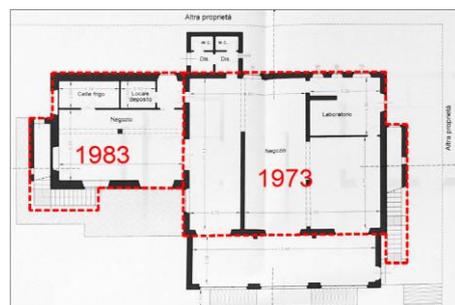
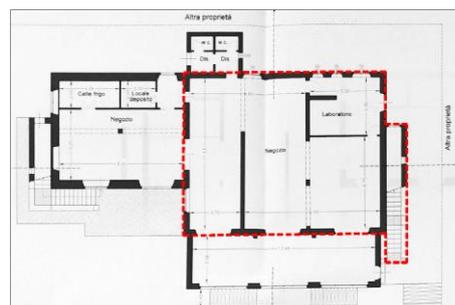
8.5. Conc. Edilizia 364 del 15.09.1997

Il titolo autorizzativo fu rilasciato per la ristrutturazione interna dei due locali commerciali che componevano il piano terra ed era riferibile esclusivamente ad opere interne.

Il volume del retrostante magazzino fu utilizzato come servizi igienici.

8.6. Denuncia di Inizio Attività (DIA) 540 del 09.05.2007

Con la DIA del 09.05.2007 fu realizzato un unico locale commerciale, limitando le opere edilizie a modeste modifiche interne.



Marco Magrini

Architetto

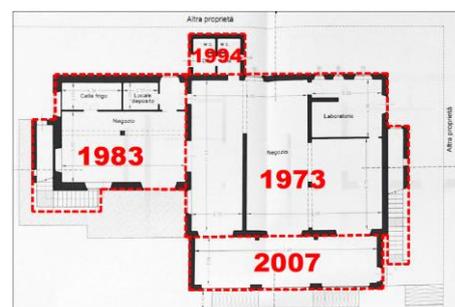
8.7. Denuncia di Inizio Attività (DIA) 814 del 13.07.2007

Con la DIA del 13.03.2007 il negozio fu ampliato verso il fronte strada, realizzando l'attuale zona di accesso e corredandola di una doppia rampa che consentisse di superare il dislivello tra il piazzale ed il piano di calpestio del negozio.

La rampa di destra è stata realizzata sul sedime del sub. 8 che non è di proprietà della sig.ra XXXXX.

La DIA fu preceduta dall'autorizzazione paesaggistica n. 31 del 08.03.2007, rilasciata dal Comune di Cortona.

Le opere strutturali sono state autorizzate dal Genio Civile (pratica 40634 del 04.10.2007)



8.8. Denuncia di Inizio Attività (DIA) 863 del 05.08.2008

Con la DIA furono apportate modeste modifiche dimensionali all'ampliamento del negozio ed alle sistemazioni esterne.

Per la variante fu ottenuta l'autorizzazione paesaggistica n.25 del 25.03.2008.

8.9. Agibilità

In data 01.04.2009 il direttore dei lavori certificò l'agibilità e la conformità dell'unità immobiliare ai titoli autorizzativi.

Alla certificazione furono allegati il certificato dell'installatore dell'impianto elettrico, la certificazione dei sistemi antivaduta della copertura, nonché la relazione sulle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico.

Il collaudo delle opere strutturali fu depositato il 23.06.2008 (pratica 40634).

8.10. La conformità

Lo stato attuale risulta conforme ai titoli autorizzativi nei limiti delle tolleranze previste dalla vigente normativa, nel presupposto che la concessione di condono abbia sanato anche la diversa posizione dell'edificio rispetto alle distanze dai confini.

L'edificio è stato autorizzato a 5 mt dal confine sul retro e da quello est; nella realtà è posto a circa 4 mt dal confine sul retro ed a 4.40 da quello ad est. Peraltro tali distanze non sono congruenti con quelle misurabili sulla planimetria catastale.

Nella relazione di condono si sana (Mod. "C" L. 47/85) le "... difformità nella sagoma esterna e nelle aperture...". Peraltro la questione della posizione dell'edificio non è mai stata contestata dal Comune nei successivi interventi oggetto di autorizzazione da parte del SUAP.

Fanno eccezione:

- il disimpegno realizzato con struttura in alluminio anodizzato tra il negozio ed i servizi igienici;
- la tettoia e gli impianti tecnologici posti sul retro dell'edificio.

L'art. 181 del D.Lgs. 42/2004 non consente l'ottenimento della sanatoria paesaggistica per gli interventi che abbiano comportato aumento di volume e/o di superficie; ne consegue che dette porzioni dovranno essere demolite.

C'è inoltre da segnalare che la porzione di salita della rampa posta verso est, ancorchè descritta negli elaborati grafici, è stata realizzata su di un resede di soggetti terzi.

Ne consegue che il sedime di detta porzione di rampa possa essere rivendicato dal proprietario del resede.

Tutti gli impianti ancorchè dotati di certificato, debbono essere rivisti, considerato che in occasione dello smantellamento degli arredi alcune componenti sono state pesantemente manomesse.

Marco Magrini

Architetto

9. La stima degli immobili

La stima del valore può essere approssciata con la tecnica comparativa con riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenendo conto di quanto fino ad ora descritto e in particolare che:

- alcune porzioni sul retro dell'immobile non sono legittimate e non possono essere sanate;
- i costi del loro smantellamento sono compresi nella valutazione;
- una parte della rampa di accesso è stata realizzata sulla proprietà di terzi;
- il negozio ed il resede sono oggetto delle servitù attive a passive rammentate in relazione.

Ciò detto le superfici sono riportate nella tabella che segue e sono state parametrizzate in funzione della destinazione.

Nell'ambito dell'area campionata dall'OMI si può assumere il valore medio per gli immobili in condizioni di normale manutenzione.

Ne consegue che il valore stimato sarà pari a:

	<i>sup</i>	<i>par</i>	€/mq	€
<i>negozio</i>	313,00	1,00	775,00	242.575,00
<i>resede</i>	350,00	0,10	775,00	27.125,00
				<u>269.700,00</u>

Considerato che l'alienazione dovrebbe avvenire nell'ambito di una procedura esecutiva ed in linea con le indicazioni del il valore può essere fissato in €. **230.000,00** con una riduzione del **14,72%** circa del valore di stima.

Non viene attribuito nessun valore di stima al disimpegno ed alla tettoia posti sul retro; il costo di ripristini, conseguenti eventuali ordinanze di demolizione, è compensato con l'utilizzo dei locali.