

Arch. **Marcello Masini** Via Teverina, 94/A – 52044 Cortona (AR)
Tel. 0575.616073 - 328.5389194
Cod. Fisc. MSN MCL 69L14 D077U - P.Iva 01595360510
studio.mm300@gmail.com

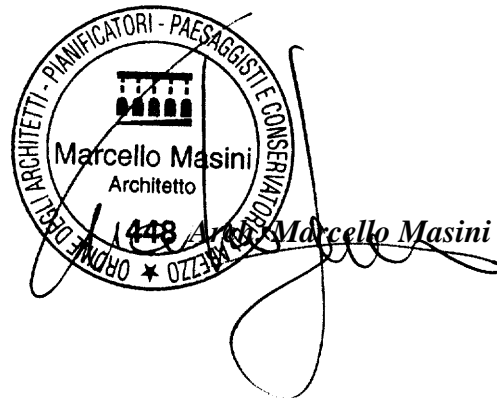
TRIBUNALE DI AREZZO

Esecuzione Immobiliare n. 122/2018

[REDACTED]
(procedente)

[REDACTED]
(esecutato)

RELAZIONE DEL C.T.U.



Sommario

Premessa	3
Capitolo 1	4
Identificazione catastale e titoli di provenienza	4
Identificazione catastale – Unità negoziale 1	4
Confini - Unità negoziale 1	5
Titoli provenienza – Unità negoziale 1	5
Capitolo 2	9
Descrizione dei beni	9
Descrizione dei beni: Unità negoziale 1	9
Capitolo 3	20
Situazione Urbanistico-edilizia, stato di fatto e d’uso dell’immobile	20
Situazione urbanistico-edilizia, abusi, stato di fatto e d’uso: Unità negoz. 1	21
Capitolo 4	28
Stima degli Immobili	28
Stima degli Immobili: unità negoziale n. 1	28
Capitolo 5	33
Riepilogo finale	33
Capitolo 6	35
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Unità negoziale n. 1	35



Premessa

Io sottoscritto Arch. Marcello Masini, libero professionista in Cortona, con studio tecnico in Via Teverina n. 94/A, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n. 448, sono stato nominato C.T.U. dal Giudice nell'Esecuzione Immobiliare n° 122/2018 promossa da [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), con sede in [REDACTED] (creditore procedente), contro [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), attualmente residente in [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato). -----

Con decreto di nomina di cui all'udienza del 19.07.2018 del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, Dott. Fabrizio Pieschi, venivo incaricato di procedere, previo studio degli atti ed accesso sui luoghi, agli accertamenti necessari, con scadenza termini per il deposito dell'elaborato peritale entro il 15° giorno antecedente l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita, inizialmente fissata per il 03.04.2019. -----

In considerazione del fatto che: -----

- la possibilità di accesso ai beni oggetto di esecuzioni veniva concessa da I.V.G. esclusivamente per il giorno 02.04.2019; -----
- che conseguentemente da tale data si riteneva necessario avere almeno 40 giorni per completare le attività e redigere gli elaborati peritali; -----

lo scrivente in data 13.03.2019 provvedeva a richiedere proroga per la consegna degli elaborati peritali con nuova scadenza termini fissata per il giorno 13.05.2019. -----

Esaminati gli atti di causa, ho eseguito i vari accertamenti e rilievi necessari per l'espletamento dell'incarico affidatomi. -----

In data 02.04.2019, previa comunicazione all'esecutato, effettivamente fu possibile eseguire, congiuntamente con la Dott.ssa Morelli dell'I.V.G., l'accesso ai luoghi. In tale data ho potuto così completare le operazioni peritali effettuando il sopralluogo sui beni oggetto di esecuzione. In tale sopralluogo ho potuto eseguire una ricognizione generale effettuando misurazioni e rilievi fotografici all'esterno ed all'interno del fabbricato e visitare i terreni oggetto di trattazione. -----

Sulla scorta degli atti di causa e delle indagini eseguite in loco e presso il Comune di Cortona - Ufficio Tecnico ed Anagrafico; "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di



Arezzo – Territorio”, Conservatoria dei Registri Immobiliari ed Agenzia delle Entrate di Arezzo, ho redatto la presente relazione peritale. -----

La localizzazione, destinazione d’uso, distribuzione in pianta ed in elevazione, conformazione, consistenza, valore e tipologia degli immobili consentono e suggeriscono la creazione di un’unica unità negoziale riguardante fondamentalmente la vendita del **diritto di 1/1 della piena proprietà** di una abitazione con relativi locali accessori, interamente indipendente, corte esclusiva di pertinenza, oltre ad ulteriori limitrofi terreni, con l’intero compendio sito in C.S. Santa Maria Nuova s.n.c. – Cortona (AR). -----

Capitolo 1

Identificazione catastale e titoli di provenienza

Identificazione catastale – Unità negoziale 1

Catastalmente gli immobili sono individuati come segue¹: -----

Comune di Cortona, unità immobiliari site in C.S. Santa Maria Nuova s.n.c. (coordinate 43° 17’ 24.64” N – 11° 59’ 46.04” E), censite secondo quanto di seguito riportato: -----

- **Abitazione:** C.F. Fg. 90, Part. 114, sub 1; Categoria A7, Classe 4, Consistenza 9,5 vani, Sup. Cat. Totale 257 mq, Rendita € 1.128,46; -----
- **Terreno n. 1:** C.T. Fg. 90, Part. 174 (ex Part 113); Qualità: uliveto-vigneto; Classe: 2; Ha 00,72.61; R.D.: € 28,12; R.A. € 24,37; -----
- **Terreno n. 2:** C.T. Fg. 90, Part. 115; Qualità: bosco misto; Classe: 3; Ha 00,12.50; R.D.: € 0,65; R.A. € 0,19; -----

I sopra citati immobili costituiscono di fatto un'unica unità negoziale rappresentata dalla **piena proprietà per quota 1/1 di:** -----

- **Una abitazione** completamente indipendente, disposta nel complesso su **quattro livelli** degradanti sul terreno, con viabilità di accesso posta alla

¹ Vedi allegate visure e planimetrie catastali



quota del livello 4° ed accesso principale dalla corte a Livello 3°, dotata di una piccola corte di complessivi mq 229, compresa l'area di sedime del fabbricato; -----

- **Terreni agricoli**, destinati a *uliveto-vigneto* e a *bosco misto*, che in parte sono impiegati quale vero e proprio ampliamento della corte dell'abitazione di cui al punto precedente e che comunque sono completamente posti in aderenza alla stessa a formare un unico ed ampio appezzamento di terreno per ulteriori mq 8.511, ove sono presenti piccoli immobili abusivi che più avanti saranno in modo più puntuale descritti. ---

Tutti gli immobili sopra indicati sono siti in C.S. Santa Maria Nuova s.n.c. - Cortona (AR), in prossimità dell'abitazione, a formare un unico appezzamento continuo ed accorpato. -----

L'accesso al fabbricato, e conseguentemente ai terreni, avviene percorrendo un lungo tratto della *Strada Vicinale di Fonteluccia*, una strada bianca lunga circa 3,3 Km che rappresenta il vero limite del compendio in oggetto, come più avanti sarà meglio descritto, cui si accede dalla S.R. n. 71 in Loc. San Martino Bocena. -----

Le precedenti volture catastali risultano eseguite in modo corretto, ed i beni risultano regolarmente intestati all'esecutato. -----

Gli immobili oggetto di esecuzione per loro naturale articolazione danno vita ad una unità negoziale unica. -----

Confini - Unità negoziale 1

I confini degli immobili che costituiscono la presente Unità negoziale sono i seguenti: --

- **Confini complessivi Part. 114 , 115 e 174):** Fg. 90, Part. 110, 111, 112, Strada Vicinale di Fonteluccia, *Rio di Loreto* (come indicato nell'atto di provenienza o *Fosso Fontoni* come indicato in alcune cartografie); salvo se altri; -----

Titoli provenienza – Unità negoziale 1

Gli Immobili di cui sopra, risultano di proprietà dell'esecutato, così come riportato anche nell'intestazione catastale, secondo quanto segue: -----

- [redacted] nata [redacted] - C.F.: [redacted]

Es. Imm. n.122/2018 – [redacted] contro [redacted]



██████████, **piena proprietà per quota 1/1;** -----

Tali diritti sono ad essa pervenuti a seguito di²: -----

- **Atto di compravendita notaio Emilia Puliatti del 31.01.1989, Rep. 47248, Racc. 4826**, registrato ad Arezzo il 16.02.1989, al n. 605, Vol. 61, trascritto in data 22.02.1989, Reg. Part. 2059, Reg. Gen. 3058, dal sig. ██████████, nato a ██████████, il quale cede gli immobili individuati al C.F. Fg. 90, Part. 114 e al C.T. Fg. 90, Part. 113 e 115. -----

E' opportuno precisare che nell'atto sopra richiamato in riferimento alla consistenza del fabbricato si indica: "*Fabbricato di abitazione ...costituito da due vani sovrapposti, in pessime condizioni e da adiacenti ruderi di muri perimetrali, privi di solai e di tetto... con accesso da strada vicinale disagiata*", inoltre si indica come lo stesso fosse costituito da "*... piani 2S-1S-T*". -----

- **Al sig. ██████████ nato a ██████████**, quanto sopra pervenne: -----

- Quanto alle **Part. 113 (attuale Part. 174) e 115** del C.T., Fg. 90: -----

per **successione in morte di ██████████ nato a ██████████**
██████████ deceduto in ██████████ il ██████████, **Denuncia n. 20, Vol. 222, del 05.09.1972**, devoluta per legge e trascritta in data 11.10.1972, Reg. Part. 8012, Reg. Gen. 10227. Il De Cuius lascia i suoi diritti pari ad 1/1 al figlio ██████████ sugli immobili individuati al **C.T. Fg. 90, Part. 113 e 115**, oltre ad altri beni. -----

- Quanto alla **Part. 114** del C.F., Fg. 90: -----

per **successione in morte di ██████████**, nato a ██████████
██████████ deceduto in ██████████ il ██████████, **Denuncia integrativa n. 65, Vol. 583, del 23.10.1989**, devoluta per legge e trascritta in data 02.11.1989, Reg. Part. 10112, Reg. Gen. 14824. Il De Cuius lascia i suoi diritti pari ad 1/1 al figlio ██████████ sugli immobili individuati al **C.F. Fg. 90, Part. 114**. -----

E' opportuno precisare in riferimento alle richiamate successioni che, per la continuità delle trascrizioni, NON RISULTA ESEGUITA LA DOVUTA ACCETTAZIONE D'EREDITA'. La stessa tuttavia, sulla base dell'atto

² Vedi copia degli allegati titoli di provenienza di seguito citati



dispositivo rogito notaio E. Puliatti del 31.01.1989, Rep. 47248, Racc. 4826, sopra citato, può essere tranquillamente effettuata. **Lo scrivente resta pertanto eventualmente in attesa da parte dell'Ill.mo Giudice, se ritenuto opportuno, di ricevere incarico in tal senso**, salvo che lo stesso non voglia incaricare per detta incombenza il procedente. -----

Per gli atti di provenienza del ventennio va precisato che: -----

- al C.F. l'attuale **Part. 114, sub 1**, del Fg. 90, per denuncia di variazione del 29.09.2017, Prot. n. AR0084512, deriva dalla **Part. 114** indicata nell'atto di provenienza rogito notaio Puliatti del 31.01.1989, Rep. 47248; -----
Per la stessa **Part. 114, sub 1**, in data 08.05.2019, al Prot. AR0030039, **lo scrivente ha dovuto presentare denuncia di variazione mediante procedura DOCFA per la rettifica della planimetria catastale**, sia per la presenza di alcune difformità rispetto alla planimetria catastale in atti, sia per la correzione grafica dell'errata articolazione dei livelli dell'u.i., come meglio descritto più avanti nella presente trattazione; -----
- al C.T. la **Part. 114**, ente urbano di mq 210 sin dall'impianto meccanografico, con **Tipo Mappale del 06.05.2019, Prot. AR0029213, eseguito dallo scrivente**, acquisisce due piccole porzioni di terreno staccate dalla **Part. 113** (su cui di fatto insisteva una parte del fabbricato di cui alla Part. 114 e che **pertanto rendevano necessario un adeguamento della mappa** e la redazione del conseguente tipo mappale sopra indicato). Dette porzioni di terreno staccate dalla Part. 113 hanno acquisito temporaneamente il nome di Part. 175 (di mq 12) e Part. 176 (di mq 7). La fusione di queste particelle nella Part. 114 (con la conseguente soppressione di queste ultime), ha fatto sì che la stessa passasse dagli originari mq 210 agli attuali mq 229; -----
- al C.T. la **Part. 174** (di mq 7261), nasce con **Tipo Mappale del 06.05.2019, Prot. AR0029213, eseguito dallo scrivente**, per frazionamento dell'originaria **Part. 113** di mq 7280. Con questo tipo mappale infatti, come sopra meglio descritto) vengono temporaneamente staccate due piccole porzioni della Part. 113 su cui di fatto insisteva il fabbricato di cui alla Part. 114. Dette porzioni hanno acquisito il nome di Part. 175 (di mq 12) e Part. 176 (di mq 7) che subito

Es. Imm. n.122/2018 – [REDACTED] contro [REDACTED]



- dopo sono state fuse nella Part. 114 (che così passa dagli originari mq 210 agli attuali mq 229), secondo quanto sopra già indicato; -----
- al C.T. la **Part. 113** (da cui nasce la Part. 114 come sopra indicato), è d'impianto. -----
 - al C.T. la **Part. 115** è d'impianto. -----

In riferimento alla *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale* a firma del Notaio Andrea Zuccarello Marcolini, del 08.06.2018, in riferimento alle pregiudizievoli, più avanti elencate dallo scrivente, è opportuno segnalare quanto segue:

- In riferimento all'Iscrizione ipotecaria del 21.11.2000, Reg. Part. 3155, Reg. Gen. 18876, erroneamente indica quale soggetto a favore della stessa la [redacted] anziché il [redacted] con sede in [redacted] --
- In riferimento alla Trascrizione del 10.02.2015, Reg. Part. 1314, Reg. Gen. 1714, erroneamente indica quale soggetto a favore la sola [redacted] nata ad [redacted] non citando il secondo soggetto a favore rappresentato da [redacted] nato a [redacted] -----
- Naturalmente la menzionata *Certificazione notarile* non tiene in considerazione le modifiche catastali intervenute sulle particelle dopo la redazione della stessa a seguito delle correzioni eseguite dallo scrivente sopra indicate. -----

Le indicazioni catastali sopra descritte sono quelle attuali e risultano coincidenti con quelle riportate nei titoli di provenienza richiamati e nel pignoramento secondo le modalità sopra indicate. -----

Le precedenti volture catastali risultano eseguite in modo corretto, ed i beni risultano regolarmente intestati all'esecutato. -----

A seguito di indagine svolta presso lo stato civile del comune di Cortona (AR), è emerso che i sig.ri: -----

- [redacted] nata ad [redacted] -----
- [redacted], nato a [redacted] -----

hanno contratto matrimonio in data [redacted] a [redacted] -----

³ Vedi allegato estratto dell'atto di matrimonio



A margine dell'estratto dell'atto di matrimonio non risulta alcuna annotazione.-----

Capitolo 2

Descrizione dei beni

Descrizione dei beni: Unità negoziale 1

Gli immobili oggetto della presente trattazione sono siti nel Comune di Cortona, in C.S. Santa Maria Nuova s.n.c. (coordinate 43° 17' 24.64" N – 11° 59' 46.04" E), a soli circa 1500 ml in linea d'aria dalle mura di Cortona. Vengono fornite le coordinate in quanto, l'abitazione, elemento principale della presente trattazione, come molti immobili della campagna cortonese, risulta difficilmente individuabile dal semplice indirizzo. I restanti terreni che costituiscono il compendio immobiliare sono poi collocati in prossimità di quest'ultima a formare un unico accorpato appezzamento. -----

L'oggetto della presente unità negoziale è pertanto rappresentato da un'ampia abitazione completamente indipendente ed isolata, soggetta a ristrutturazione in tempi non molto lontani (in parte ancora da completare) disposta su quattro livelli, tre dei quali, almeno per due fronti interrati, in quanto l'abitazione segue ed accompagna il naturale andamento declivio del terreno. Oltre a questa u.i. fa parte del compendio un limitrofo terreno: -----

- in parte destinato a "giardino" dell'abitazione, anche ben oltre la naturale resede catastale del fabbricato; -----
- per la restante maggior parte destinato ad uliveto ed una piccola porzione destinata a bosco. -----

E' in primo luogo opportuno segnalare la pecca che caratterizza il presente compendio immobiliare, rappresentata dalla viabilità di accesso, ovvero la *Strada Vicinale di Fonteluccia*, che, oltre ad essere una strada "bianca", risulta essere una strada particolarmente "*disagevole*" (come indicato nello stesso atto di provenienza) in quanto per ampio tratto dissestata, particolarmente stretta (accessibile dal transito di veicoli in unico senso di marcia) e localmente caratterizzata da consistente pendenza. Detta strada peraltro è l'unica possibilità di accesso sia per il presente compendio immobiliare sia per le poche case sparse della zona. -----

Es. Imm. n.122/2018 – [REDACTED] contro [REDACTED]



Dalla richiamata *Strada Vicinale di Fonteluccia*, tramite un cancello privato, si può accedere direttamente alla resede dell'abitazione, e da qui anche ai restanti terreni (questi ultimi ovviamente accessibili solo con mezzi agricoli). -----

E' opportuno segnalare che, in considerazione del fatto che il fabbricato segue l'andamento declivio del terreno, il livello di accesso dalla strada coincide con il quarto livello dell'abitazione. Da qui, tramite scalette esterne e terrazzamenti del terreno, si raggiungono sia pedonalmente che con veicoli i diversi ingressi ai vari restanti livelli del fabbricato. -----

Il fabbricato, integralmente oggetto di esecuzione ed avente unica proprietà, non presenta naturalmente alcuna gestione condominiale. -----

Descritta in termini generali l'articolazione e collocazione del compendio immobiliare, di seguito si provvede ad una più accurata descrizione delle singole u.i.. -----

➤ **Abitazione:** C.F. Fg. 90, Part. 114, sub 1⁴; -----

L'Abitazione oggetto di trattazione, come anticipato è suddivisa su quattro livelli ciascuno tuttavia accessibile "in piano" dall'antistante terreno terrazzato. Pertanto ciascun livello può essere accessibile quale "*Piano Terreno*" dall'antistante area della corte opportunamente terrazzata. La presenza di vari livelli e lo sfalsamento dei piani tra le varie porzioni del fabbricato, ha anche indotto errate rappresentazioni grafiche dello stesso, come più avanti meglio descritto nella presente trattazione, con errati accostamenti grafici dei livelli tra loro. -----

Il fabbricato sommariamente si articola secondo quanto segue: -----

- Il **primo e secondo livello**, a partire dal basso, non risultano collegati tra loro da alcuna scala interna e rappresentano i livelli destinati ad attività accessorie (cantine, C.T., ecc.). Agli stessi è possibile pertanto accedere con accessi multipli direttamente dall'antistante corte. Detti livelli hanno due fronti realizzati controterra o quantomeno attestati su eventuali intercapedini che probabilmente li proteggono; -----
- Il **terzo livello** potrebbe essere il naturale P.T., anche se in realtà posto ad un livello inferiore rispetto al livello dalla strada. Questo è comunque il livello ove si colloca la *zona giorno* del fabbricato e risulta comunque realizzato

⁴ Vedi allegata documentazione fotografica



parzialmente su due distinti “piani” separati tra loro solo da alcuni gradini. ---
 Anche questo livello ha almeno un fronte realizzato controterra ed un fronte quantomeno realizzato verso intercapedine aperta finalizzata proprio al distacco del fabbricato dal terreno adiacente; -----

- Infine dal terzo livello, due distinte scale interne, portano a loro volta a due distinte zone di un **quarto livello** (quello posto pressoché a livello della limitrofa strada). Entrambe le zone sono destinate ad *area notte* (quindi con camere e bagni), ma completamente separate tra loro. All’area notte più piccola è poi possibile accedere anche direttamente dalla corte tramite una terrazza accessibile da una breve scaletta esterna. -----

La sopra richiamata prima sommaria descrizione del fabbricato risultava doverosa al fine di far comprendere la notevole articolazione dello stesso. A seguire lo scrivente provvederà ad una più dettagliata descrizione dei vari livelli. -----

LIVELLO PRIMO (catastalmente Piano S2): -----

Come sopra già indicato il livello primo (ovvero il piano più basso) è accessibile dal livello più basso della corte e limitrofi terreni, antistanti un piccolo corso d’acqua che costituisce in parte il perimetro della proprietà. -----

Dalla corte sono pertanto accessibili i tre “vani” che costituiscono il presente livello, che sono rappresentati: -----

- da una C.T. (avente altezza di ml 1,85). La pavimentazione della stessa risulta realizzata in cotto, le pareti ed i soffitti sono stati lasciati al grezzo con cemento o solai laterocementizi a vista. In questo vano è posta la caldaia a gasolio a servizio del fabbricato. L’impianto elettrico della caldaia, realizzato a vista su canna rigida, appare recente anche se delle porzioni sembrano realizzate in modo “provvisorio” ed approssimativo;
- da una Cantina (avente altezza di ml 2,35). La pavimentazione di questo vano è semplicemente realizzata in battuto di cemento. Tutte le pareti sono lasciate “al grezzo”, per buona parte in muratura di pietra a vista ed in parte in muratura di foratoni (o mattoni), probabilmente per la realizzazione di contropareti verso le superfici controterra del perimetro, in modo da difendere dall’umidità i vani principali. I soffitti sono stati



lasciati anch'essi "al grezzo" con solai laterocementizi a vista. -----

Il presente vano presenta solo un minimo impianto elettrico assolutamente provvisorio e precario; -----

- un "Deposito" (con copertura a volta ed avente altezza massima di ml 2,05). E' opportuno segnalare tuttavia che quest'ultimo "vano", completamente aperto da un lato, ha più l'apparenza di una "grotta". La presenza di umidità che cola dalla parete di fondo ed alcuni elementi in pietra fanno presupporre che detto "vano" fosse un volume di qualche originario mulino destinato alla circolazione dell'acqua e/o alla molitura. Tuttavia allo stato attuale lo stesso è palesemente utilizzato come "vano di sgombero". Tutte le pareti ed il soffitto a volta sono lasciate "al grezzo", in muratura di pietra a vista. La pavimentazione è in terra battuta. -----

Da quest'ultimo vano è possibile apprezzare la presenza, tra questo corpo di fabbrica e quello adiacente della cantina, di una consistente intercapedine nata dalla realizzazione di due strutture murarie portanti verticali separate, realizzate a breve distanza tra loro ma non in aderenza, condizione questa che ha generato una specie di "intercapedine" interna al fabbricato. -----

Il presente vano è privo di qualunque impianto. -----

Il fondo di questi vani, ed il fianco sinistro della C.T., certamente sono realizzati contro terrapieno ed è realistico ipotizzare che dietro le pareti di fondo, certamente realizzate per isolare i vani dalla parete controterra vera e propria, vi sia ampia umidità, come ravvisato nel locale "deposito". -----

Certamente vista la loro destinazione, i presenti vani hanno in genere una modesta illuminazione, risultando dotati ordinariamente della sola apertura di accesso o al massimo di piccole finestrelle. -----

Tutti gli infissi, ove presenti, sono in legno massello con battenti, di recente fattura. Praticamente a questo livello non esistono infissi interni. -----

LIVELLO SECONDO (catastalmente Piano S1): -----

Anche il livello secondo è accessibile direttamente in piano dalla corte terrazzata



antistante lo stesso. Questo livello, la cui pianta è pressoché ampia quanto il livello inferiore sopra descritto, è fondamentalmente costituito da due vani, accessibili l'uno dall'altro, destinati a cantina ed aventi altezza di ml 2,75. -----

Detto livello risulta ancora non completato dalla recente ristrutturazione che certamente ha interessato tutto il fabbricato. I pavimenti sono infatti ancora lasciati semplicemente in battuto di cemento. Le pareti sono tuttavia già perfettamente rifinite con giunti stilati e muratura di pietra a vista, salvo alcune porzioni realizzate in foratoni che certamente dovevano essere oggetto di intonacatura mai eseguita (anche in questo caso, come per il livello primo, si tratta delle pareti poste sul lato controterra che certamente costituiscono un'intercapedine contro la parete umida della casa). I soffitti presentano orditura principale e secondaria lignea e piastelle a vista e paiono perfettamente rinnovati. -----

Gli infissi esterni di questa zona sono tutti realizzati in legno massello con finestre, sempre in legno massello, con vetri doppi (anche se di vecchio tipo) e sportelloni in legno. Anche a questo livello non vi sono infissi interni. -----

E' evidente come in questa zona gli impianti fossero ancora in via di definizione. A pavimento si scorgono infatti le condutture di un impianto di riscaldamento mai terminate e l'impianto elettrico risulta minimo e bonariamente costituito da "fili volanti". L'assenza di alcuni travetti sul soffitto fa ritenere che vi fosse l'intenzione di realizzare una scala interna di accesso da questo livello al livello terzo (come peraltro previsto negli strumenti autorizzativi più avanti indicati). -----

Malgrado la destinazione, la presente porzione del fabbricato presenta discrete finestrate (almeno rispetto alla tipologia media degli immobili ex rurali). -----

LIVELLO TERZO (catastalmente Piano Terra): -----

Anche il livello terzo è accessibile direttamente in piano dalla corte terrazzata antistante lo stesso. Peraltro questa è certamente l'area esterna e l'ingresso principale all'abitazione. -----

L'accesso dalla corte in questo caso avviene direttamente verso la cucina, avente altezza di ml 2,70. Da qui è possibile, tramite un disimpegno, accedere ad un bagno ed entrambi i vani hanno un'altezza di ml 2,50. Il disimpegno in questione è tuttavia collegato anche con l'esterno e potrebbe rappresentare un vero e proprio ingresso indipendente al fabbricato anche se pare che ordinariamente, come indicato,



l'accesso allo stesso avvenga proprio direttamente dalla cucina. Salendo due gradini dalla cucina si può poi passare ad un ampio soggiorno (di un'altezza di ml 2,75), porzione dell'alloggio che coincide con i sottostanti livelli già descritti, mentre l'area della cucina, dell'ingresso e del bagno costituisce un "ampliamento" del fabbricato presente solo a partire da questo livello. Infine dalla cucina ha accesso un piccolo ripostiglio costituito da un sottoscala, pertanto avente altezza variabile. -----

Buona parte del presente livello è pavimentata in cotto. Solo la cucina ed il bagno hanno pavimentazioni in gres di tipo diverso. Le pareti del bagno sono maiolicate ad eccezione di una parete rifinita in muratura di pietra a vista. Le restanti superfici delle pareti sono in genere realizzate in muratura di pietra a vista con giunti perfettamente stilati ed ulteriori porzioni ad intonaco tinteggiato, localmente con inserti, angoli, ecc. in pietra. I soffitti della cucina, disimpegno e bagno sono semplicemente intonacati e tinteggiati, mentre quelli del soggiorno sono in struttura lignea principale e secondari a vista e tavolato di legno. Le finiture di tutta questa porzione sono certamente di pregio e ben tenute. Il soggiorno è poi dotato di un ampio camino ed una scala in legno, completamente a giorno, che permette l'accesso ad una delle due zone notte del livello superiore. La seconda scala di accesso alla seconda zona notte è invece in muratura ed è posta in cucina. -----

A questo livello è visibile un impianto di riscaldamento costituito da radiatori parte in alluminio e parte in ghisa. L'impianto elettrico è parte sotto traccia (ove corre sulle murature) e parte a vista (ove corre sui solai lignei), certamente di recente fattura. Sono presenti localmente componenti lignee quali architravi, gradini, ecc., che nel complesso impreziosiscono la qualità delle finiture. -----

Tutti gli infissi interni ed esterni sono in legno massello. Le finestre sono in legno, con vetro doppio e battenti, anch'essi in legno. -----

La quantità di finestrate, salvo rare eccezioni, appare discreta e pertanto il grado di illuminazione naturale del presente livello appare accettabile. -----

Anche a questo livello almeno due lati del fabbricato sono realizzati contro terrapieno o quantomeno contro intercapedine di protezione da quest'ultimo. -----

LIVELLO QUARTO – PRIMA PARTE (catastalmente Piano Primo): -----

Dalla scala in legno del soggiorno si accede ad una prima parte della zona notte costituita da un disimpegno, un bagno (dotato di 5 sanitari e con doppio lavabo) e



due camere, una delle quali dotata di un piccolo ripostiglio. Il presente livello presenta un solaio a tetto, pertanto tutti i vani principali hanno un'altezza variabile da ml 2,05 a ml 3,25-3,35. -----

Le finiture di questo livello sono analoghe e di pari qualità di quelle del piano inferiore con pavimentazioni delle camere e disimpegno interamente in cotto. Le pareti sono in genere intonacate e tinteggiate. I soffitti di tutti i vani sono in struttura lignea principale e secondaria a vista e tavolato di legno con andamento inclinato. --

Solo il bagno risulta pavimentato con gres e rifinito alle pareti con maioliche. -----

Anche le finiture della presente porzione sono certamente di pregio e ben tenute. ---

A questo livello è visibile un impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio. L'Impianto elettrico presenta le medesime caratteristiche descritte per il piano inferiore. -----

Sono presenti localmente componenti lignee quali architravi, davanzali delle finestre ecc., che nel complesso impreziosiscono la qualità delle finiture. -----

Tutti gli infissi interni ed esterni sono in legno massello. Le finestre sono in legno, con vetro doppio e battenti, anch'essi in legno. -----

Le finestre della presente porzione del livello quarto appaiono in genere di modesta dimensione, pertanto i vani non risultano particolarmente dotati di luce naturale. -----

LIVELLO QUARTO – SECONDA PARTE (catastalmente Piano Primo): -----

Dalla scala della cucina al terzo livello, rivestita in legno, si accede ad una seconda parte della zona notte (completamente separata dalla precedente) costituita da un disimpegno, un bagno (dotato di 5 sanitari) ed una sola camera da letto. Da quest'ultima è possibile tuttavia accedere ad un terrazzo esterno (che di fatto risulta essere la copertura dell'area *disimpegno* e *bagno* del livello terzo), peraltro attraverso una piccola scaletta accessibile anche direttamente dal giardino (considerata anche la già descritta notevole articolazione altimetrica del fabbricato e della limitrofa corte). -----

Tutta la presente area del quarto livello ha un'altezza di ml 2,70. -----

Sia la camera che il disimpegno sono pavimentati in parquet. Tutte le pareti ed i soffitti sono semplicemente intonacati e tinteggiati. Il bagno risulta pavimentato e



rifinito alle pareti con maioliche, con soffitto semplicemente intonacato e tinteggiato. -----

Tutti gli infissi interni ed esterni hanno identica fattura già descritta per la restante porzione del presente livello. Malgrado non vi sia un calo del livello delle finiture, certamente la presente porzione dell'alloggio risulta meno rifinita rispetto alla restante porzione del livello quarto, anche se sono mantenuti alcuni elementi di decoro quali le soglie interne in legno. -----

Il terrazzo esterno risulta pavimentato in pietra serena, così come i gradini di accesso della scaletta esterna. -----

Anche le finiture della presente porzione nel complesso sono comunque discretamente di pregio e ben tenute. -----

Anche a questo livello è visibile un impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio. L'Impianto elettrico risulta integralmente sottotraccia ed alla vista in ordine. -----

Le finestrate della presente porzione del livello quarto appaiono in genere più grandi rispetto alla prima porzione dello stesso, pertanto i vani in genere risultano discretamente illuminati dalla luce naturale. -----

Tutto il quarto livello nella sua interezza è integralmente fuori terra, a dispetto di quanto visto per tutti i livelli inferiori. -----

ELEMENTI COMUNI: -----

Vista la notevole eterogeneità di condizioni lo scrivente ha provveduto sopra ad indicare il grado di finitura dei vari vani ed il relativo livello di illuminazione ed areazione naturale. E' tuttavia possibile affermare che, in linea generale, la maggior parte delle finiture presenti sono di pregio ed il fabbricato è stato soggetto ad un recente risanamento, quindi le finiture risultano attuali ed in genere ben tenute. Si ricorda tuttavia, come via via indicato, che vi sono comunque vani a livello primo e secondo non ancora completamente ristrutturati. -----

Per quanto riguarda poi le caratteristiche costruttive è possibile indicare che il fabbricato è costituito in muratura portante di pietra, con solai in parte laterocementizi ed in parte in legno, anche se in genere oggetto di recente integrale ripristino. -----



I prospetti si presentano con superfici in muratura di pietra a vista con giunti perfettamente stilati e con finiture in pietra serena (soglie, stipiti, ecc.). La copertura è del tipo a falde, rifinita in tegole e coppi d'epoca, con canali di gronda e discendenti in rame e con ringhiere metalliche esterne in simil ferro battuto. -----

Anche le facciate, visto il recente risanamento generale, risultano complessivamente in buono stato di conservazione. -----

Per quanto riguarda la parte impiantistica, per quanto potuto constatare e quanto indicato dal delegato che ha accompagnato lo scrivente nel sopralluogo in sostituzione dell'esecutato: -----

- l'alloggio è servito da energia elettrica di rete con contatore autonomo; -----
- l'approvvigionamento di acqua avviene tramite pozzo, posto all'interno della proprietà; -----
- il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria dell'alloggio sono forniti mediante la caldaia a gasolio posta nella C.T.. E' stato descritto come allo stato attuale l'impianto di riscaldamento sia visibile solo al terzo ed al quarto livello. Peraltro, data la destinazione, il primo ed il secondo livello non hanno ragione di avere detto impianto. I radiatori dell'impianto sono per buona parte in alluminio anche se localmente alcuni di essi sono in ghisa; -----
- gli scarichi fognari vengono smaltiti con fossa biologica a dispersione; -----
- Non è presente alcuna utenza gas; -----

Per quanto riguarda gli impianti in genere, con le limitazioni indicate per i livelli primo e secondo ove gli stessi appaiono provvisori e precari (ed ove appare presente il solo impianto elettrico), per i restanti livelli gli stessi appaiono alla vista in ordine. Si ritiene realisticamente che gli stessi siano stati rinnovati nel recente risanamento, pertanto presumibilmente realizzati conformemente alla normativa impiantistica dell'epoca. Non sono tuttavia state reperite certificazioni impiantistiche. -----

Il fabbricato, vista l'epoca di costruzione, non risulta ovviamente adeguato al rispetto della normativa in riferimento al rendimento energetico di cui al D.Lgs. 192/05 e s.m.i., ponendosi inevitabilmente in ambito alla "*Classificazione Energetica Globale dell'Edificio*" nella classe "G" della scala. Naturalmente ciò non impedisce il rilascio dell' "*Attestato di Prestazione Energetica*" che rappresenta



esclusivamente la definizione del livello in cui il fabbricato si colloca. Il costo della citata certificazione, d'altra parte limitato, può essere considerato incluso nell'ambito della valutazione che sarà eseguita per il fabbricato in oggetto. Non esiste alcun obbligo di legge di adeguare le dispersioni energetiche del fabbricato a quanto previsto dal D.Lgs. 192/05, se non a seguito dell'esecuzione di specifici interventi all'interno dello stesso. -----

Per quanto riguarda l'esposizione l'abitazione in questione, avendo tutti i fronti liberi, presenta una quadrupla esposizione nord-est, nord-ovest, sud-est e sud-ovest, con i limiti sopra descritti in riferimento ai fronti interrati. -----

CORTE: -----

La corte, sia per la porzione vera e propria, catastalmente destinata a resede del fabbricato, sia per la parte dei limitrofi terreni agricoli che di fatto costituiscono localmente espansione del giardino del fabbricato, risulta in genere sistemata con terrazzamenti realizzati con muretti in pietra a giunti stilati ovvero a secco. Vi sono poi scale di passaggio tra i vari livelli della corte ugualmente realizzate in pietra serena e ringhiere in simil ferro battuto, cordolature ugualmente realizzate in pietra serena che delimitano aree destinate ad aiuole. Anche i marciapiedi, ove presenti, ed il grande spazio pavimentato antistante l'ingresso al livello terzo, sono pavimentati in lastre di pietra serena. Le restanti superfici sono a verde o ghiaia, destinate in questo caso al transito dei veicoli. In genere anche le sistemazioni esterne sono realizzate con una certa cura anche se il grado di manutenzione è decisamente inferiore rispetto a quello del fabbricato. Il cancello di ingresso è in ferro con porzioni laterali di recinzione in muratura. -----

La superficie complessiva della sola resede (compresa l'area di sedime del fabbricato) è di soli mq 229, ma come indicato il giardino risulta molto più ampio in quanto occupa una parte dei terreni agricoli antistanti che di seguito saranno descritti. -----

➤ **Terreno agricolo n. 1⁵:** censito secondo quanto di seguito riportato: -----

- **C.T. Fg. 90, Part. 174 (ex Part. 113);** Qualità: uliveto-vigneto; Classe: 2; Ha 00,72.61; R.D.: € 28,12; R.A. € 24,37; -----

⁵ Vedi allegata documentazione fotografica



Il presente terreno agricolo è posto in prossimità della resede dell'unità immobiliare sopra descritta e per la parte vicino al fabbricato costituisce la naturale prosecuzione del giardino e viabilità dello stesso. -----

La restante parte effettivamente ha invece destinazione ad uliveto, come da qualità catastale, con locali sporadiche piantumazioni di vite che giustificano relativamente la qualità *uliveto-vigneto* indicata catastalmente. Le piantumazioni in essere risultano comunque localmente sporadiche ed in regime di scarsa ordinarietà e qualità, condizione tipica della coltivazione "*familiare*". -----

Lo stato di manutenzione del terreno è ordinario. -----

Al presente terreno si accede direttamente dalla strada interna di accesso all'alloggio, naturalmente tuttavia solo con mezzi agricoli. -----

Il terreno presenta una giacitura con notevole acclività, mitigata solo dalla presenza di terrazzamenti realizzati con muretti a secco tipici della collina di Cortona. -----

Nel terreno in questione sono presenti due piccoli manufatti (un box in lamiera ed un piccolo capanno in legno) per i quali non è stata reperita alcuna documentazione di legittimità e che pertanto devono essere ritenuti abusivi (vedi allegata documentazione fotografica). -----

Il presente terreno nel complesso ha una superficie di mq 7261, anche se come indicato una porzione dello stesso è occupata dal "giardino" dell'alloggio. -----

Il terreno, secondo quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica ottenuto dal Comune di Cortona e datato 27.08.2018, ha la seguente destinazione: --

- "*E2 – La Mezzacosta*"; -----
- *Cono Collinare*; -----
- *Area di tutela degli edifici specialistici (parte).*"-----

➤ **Terreno agricolo n. 2⁶**: censito secondo quanto di seguito riportato: -----

- **C.T. Fg. 90, Part. 115**; Qualità: bosco misto; Classe: 3; Ha 00,12.50; R.D.: € 0,65; R.A. € 0,19; -----

Anche il presente terreno agricolo confina con la resede dell'unità immobiliare sopra descritta e costituisce una piccola fascia a valle della Part. 174 che separa

⁶ Vedi allegata documentazione fotografica



quest'ultima dal piccolo *Fosso* che scorre a fondovalle. Anche in questo caso la prima parte del terreno, vicino al fabbricato, costituisce la naturale prosecuzione del giardino dello stesso. -----

La restante parte del terreno ha invece effettivamente destinazione a “bosco” o quantomeno sono presenti delle piantumazioni. Certamente infatti non si tratta di un bosco nel vero senso della parola ma delle tipiche piantumazioni spontanee che sorgono e prosperano sul bordo dei fossati grazie all'umidità da questi ultimi garantita. -----

Vista la tipologia di terreno, come spesso accade, è evidente che lo stesso non abbia quasi alcun tipo di manutenzione, ma prosperi e vegeti in modo completamente autonomo. -----

Anche al presente terreno si accede direttamente dalla strada interna di accesso all'alloggio e dal restante terreno sopra descritto, naturalmente anche in questo caso solo con mezzi agricoli. -----

Il terreno presenta una giacitura con acclività. -----

Il presente terreno nel complesso ha una superficie di mq 1250, anche se come indicato una porzione dello stesso è occupata nella prima parte dal “giardino” dell'alloggio. -----

Il terreno, secondo quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica ottenuto dal Comune di Cortona e datato 27.08.2018, ha la seguente destinazione: --

- “E2 – *La Mezzacosta*; -----
- *Cono Collinare*; -----
- *Area di tutela degli edifici specialistici (parte).*” -----

Capitolo 3

Situazione Urbanistico-edilizia, stato di fatto e d'uso dell'immobile

Per fare chiarezza in ordine allo stato autorizzativo dell'unità immobiliare oggetto di trattazione, si allegano al presente elaborato: -----

- Le planimetrie dell'ultimo documento autorizzativo della costruzione; -----

Es. Imm. n.122/2018 – [REDACTED] contro [REDACTED]



- Le planimetrie dello stato attuale dei luoghi; -----

- Le planimetrie di confronto tra l'ultimo strumento autorizzativo e l'attuale stato dei luoghi. -----

Situazione urbanistico-edilizia, abusi, stato di fatto e d'uso: Unità negoz. 1

In base alle indagini eseguite in loco e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortona, in riferimento alla regolarità e legittimità degli immobili, da quanto potuto reperire e quanto indicato in atti, risulta quanto segue: -----

ABITAZIONE: -----

A riguardo dell'abitazione, gli accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Cortona hanno permesso di accertare quanto segue: -----

- Il fabbricato in questione **nasce in data anteriore al 1967**. Già nell'atto di provenienza rogito notaio E. Puliatti del 31.01.1989, Rep. 47248, lo stesso viene descritto come "*fabbricato di abitazionecostituito da due vani sovrapposti, in pessime condizioni e da adiacenti ruderi di muri perimetrali, privi di solai e di tetto....*". Condizione questa confermata dallo stato ante operam descritto graficamente nella concessione edilizia di seguito descritta; -----
- Viene per lo stesso poi rilasciata la **Concessione Edilizia n. 470/89 del 04.05.1990** per "*Ricostruzione di fabbricato civile parzialmente diruto*" a nome della sig.ra [REDACTED] Con detta Concessione l'immobile, pressoché diroccato, viene ricostruito e destinato per buona parte ad abitazione e per la restante parte ad attività accessorie di quest'ultima. -----

Nell'ambito delle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Cortona lo scrivente ha reperito ulteriori pratiche edilizie, tuttavia: -----

- Una prima pratica è rappresentata dalla richiesta di Concessione Edilizia n. 135/96. La stessa è tuttavia stata lasciata in sospeso e mai completata; -----
- Una seconda pratica è invece rappresentata dalla richiesta di Concessione Edilizia n. 37/97 (indicata come "*Ricostruzione di fabbricato civile parzialmente diruto – Rinnovo e variante alla Conc. Ed. 470/89*"). La stessa tuttavia, malgrado avesse ricevuto parere positivo dalla commissione edilizia comunale,

Es. Imm. n.122/2018 – [REDACTED] contro [REDACTED]



fu sospesa dalla Soprintendenza in attesa di documentazione utile e anch'essa non fu mai completata e ritirata. Più precisamente la Soprintendenza con comunicazione del 05.01.2001, Prot. 0152 - P17/914/00, indicava: -----

“Dalla documentazione fotografica trasmessa in allegato al progetto di variante, si evince che non sono state rispettate le indicazioni impartite da questa Soprintendenza con nota n. 5343 del 09.08.1990 che si allega in copia....” -----

Detta nota Prot. 5343 del 09.08.1990, indicava: *“...si segnala l'opportunità che al progetto in esame siano approntate le sottoindicate modifiche atte a ridurre l'impatto sul paesaggio: -----*

- o *Dovranno essere rispettate le prescrizioni della C.B.A.; -----*
- o *Le parti in muratura ricostruite dovranno differenziarsi da quelle originarie per pezzatura e per tipo di stuccatura; -----*
- o *Le coperture dovranno essere realizzate con gronda in lastre di pietra e manto in tegole e coppi stuccati;” -----*

In ordine alle prescrizioni della C.B.A., rispetto quanto indicato nel progetto medesimo, la Concessione Edilizia n. 470/89 riportava tra le condizioni speciali *“...obbligo di non realizzare le terrazze e le francescane (n.d.r. piccola pensilina di copertura) come espresso dalla Comm. BB.AA.”*. Il parere completo della C.B.A. non è tuttavia risultato reperibile nella pratica. -----

E' evidente che l'elaborato grafico allegato alla domanda di concessione n. 37/97 sia molto più simile allo stato attuale di quanto non lo sia quello dell'originaria Concessione Edilizia n. 470/89 del 04.05.1990. Tuttavia la domanda di concessione n. 37/97, in assenza di un titolo abilitativo rilasciato, non riveste alcuna valenza se non quale mera “storia” del bene. -----

L'unico titolo autorizzativo valido resta pertanto quello della Concessione Edilizia n. 470/89 del 04.05.1990. Questo pertanto costituisce l'ultimo strumento autorizzativo riguardante l'immobile oggetto di trattazione. -----

- Infine per quanto riguarda l'**agibilità** non è stata reperita alcuna richiesta di agibilità a seguito della richiamata concessione edilizia che tuttavia ha



consistentemente modificato le caratteristiche del fabbricato. -----

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato autorizzato con la sopra indicata concessione edilizia 470/89 emergono delle difformità che di seguito saranno descritte e che meglio sono rappresentate nelle planimetrie di confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la Concessione Edilizia n. 470/89, redatte dallo scrivente ed allegate alla presente trattazione. -----

E' tuttavia opportuno fare una premessa. **Tutte le rappresentazioni grafiche**, dalla prima concessione sopra richiamata fino all'accatastamento in atti del 29.09.2017, redatte sempre dallo stesso tecnico, a giudizio dello scrivente, **presentano un errore di rappresentazione grafica di fondo costituito da una errata "combinazione" dei vari livelli tra loro.** Il tecnico estensore infatti, tranne che nel "*Piano seminterrato*" (primo livello dello scrivente), a partire dal "*Piano terra*" (secondo livello dello scrivente) unisce tra loro il livello dell'attuale "cantina" (*livello secondo*) con quello della "cucina" (parte dell'attuale *livello terzo*), malgrado le due porzioni del fabbricato siano tra loro sfalsate quasi di un intero piano. Detto "errore grafico" viene conseguentemente ripetuto per i livelli superiori, dove le varie porzioni di piano risultano così sistematicamente sfalsate tra loro rispetto all'effettivo stato dei luoghi. -----

Per tale motivo lo scrivente, oltre a correggere le difformità della planimetria catastale sulla base dell'effettivo stato dei luoghi, ha provveduto anche a dare una "organizzazione grafica" più consona in relazione all'effettiva collocazione altimetrica dei vani tra loro. Per tale motivo il *secondo livello* è costituito oggi solo dalla porzione della u.i. rappresentata dalla "cantina". La "cucina" è stata più correttamente rappresentata al *terzo livello*, assieme al soggiorno (dal quale è sfalsata di soli due gradini), facendo così "scorrere" le camere poste sopra alla cucina allo stesso livello delle camere poste sopra all'area del soggiorno, come nella realtà sono. Scompare così da un lato quello che era rappresentato come "*sottotetto non praticabile*", area del resto che non ha ordinariamente motivo di essere rappresentata in quanto non accessibile né impiegabile, collocata quale area morta tra il solaio e la copertura. -----

DIFFORMITA' RISCONTRATE: -----

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e l'elaborato della Concessione Edilizia n.

Es. Imm. n.122/2018 – [REDACTED] contro [REDACTED]



470/89 del 04.05.1990, emergono le seguenti difformità meglio rappresentate ed elencate nelle richiamate allegate planimetrie di confronto: -----

LIVELLO PRIMO (catastalmente Piano S2): -----

- È stato creato in modo abusivo il piccolo vano della C.T., certamente probabilmente rappresentato originariamente da una intercapedine; -----
- Sono state create e/o modificate aperture esterne; -----
- Sono state eseguite modifiche interne anche riguardanti strutture; -----
- Vi è la creazione di una piccola intercapedine tra due murature portanti che tuttavia si ritiene realisticamente essere più un errore di graficizzazione del progetto piuttosto che una vera e propria modifica. -----

LIVELLO SECONDO (catastalmente Piano S1): -----

- Non sono state realizzare alcune tramezzature interne previste progettualmente; -----
- Non è ancora stata realizzata la scala che doveva collegare internamente il Livello 2° con il Livello 3°; -----
- Sono state eseguite modifiche interne anche riguardanti strutture; -----
- Sono state modificate aperture esterne; -----

LIVELLO TERZO (catastalmente Piano Terra): -----

- È stato eseguito un ampliamento parzialmente abusivo per la creazione del *bagno* e del *disimpegno*. La restante superficie degli stessi comunque non aveva destinazione “residenziale” ma “accessoria” (era infatti destinata a *C.T.* e *Deposito*), pertanto per detta residua porzione vi è comunque stato un cambio di destinazione d’uso abusivo; -----
- E’ stato abusivamente eseguito il cambio d’uso dell’attuale vano *cucina*, progettualmente previsto come “*fondo*”; -----
- Sono state create e/o modificate aperture esterne; -----
- Sono state eseguite modifiche interne anche riguardanti strutture; -----
- Non è ancora stata realizzata la scala che doveva collegare internamente il Livello 3° con il sottostante Livello 2° ed è stata modificata la restante rampa



che collega il Livello 4°; -----

- E' stata realizzata in modo difforme rispetto al progetto la seconda scala che collega il Livello 3° al Livello 4°; -----
- Nella realtà, rispetto al progetto, non è stato realizzato il balcone posto a questo livello, conformemente a quanto espressamente richiesto nel parere dalla C.B.A.; -----

LIVELLO QUARTO – PRIMA PARTE (catastalmente Piano Primo): -----

- È stato eseguito l'ampliamento parzialmente abusivo del *terrazzo*, corrispondente all'ampliamento abusivo del volume del sottostante *bagno e disimpegno* sopra già indicati. -----
- Sono state create e/o modificate aperture esterne; -----
- Sono state eseguite modifiche interne anche riguardanti strutture; -----
- Sono state realizzate in modo difforme rispetto al progetto entrambe le scale che collegano il Livello 3° al Livello 4°; -----
- La modifica di entrambe le scale di acceso dal Livello 3° al Livello 4° ha anche modificato le superfici utili calpestabili dei solai; -----
- Nella realtà, rispetto al progetto, non è stato realizzato il balcone posto a questo livello, conformemente a quanto espressamente richiesto nel parere dalla C.B.A.; -----
- Vi è una differenza nella quota di imposta del solaio di copertura di una porzione dell'alloggio; -----

Infine è opportuno ricordare che: -----

- La pratica rappresentata dalla richiesta di Concessione Edilizia n. 37/97 è stata sospesa dalla Soprintendenza. Più precisamente la Soprintendenza con comunicazione del 05.01.2001, Prot. 0152 - P17/914/00, in particolare indicava: -----

“Dalla documentazione fotografica trasmessa in allegato al progetto di variante, si evince che non sono state rispettate le indicazioni impartite da questa Soprintendenza con nota n. 5343 del 09.08.1190 che si allega in copia....” -----



Ed in particolare, come tutt'oggi rilevabile: -----

- o *Le parti in muratura ricostruite dovranno differenziarsi da quelle originarie per pezzatura e per tipo di stuccatura;* -----
- o *Le coperture dovranno essere realizzate con gronda in lastre di pietra e manto in tegole e coppi stuccati;*” -----

Aspetti questi non indicati nelle richiamate planimetrie di confronto ma certamente rilevanti quali difformità. -----

Oltre quanto sopra giova ricordare che tutte le planimetrie redatte dallo scrivente correggono l'errore grafico, già sopra richiamato, che riguardava una poco coerente collocazione delle varie porzioni del fabbricato ai vari livelli. Parte delle "difformità" rispetto al progetto che alla vista potrebbero apparire presenti, non segnalate dallo scrivente nelle richiamate tavole di confronto, sono pertanto esclusivamente dovute ad una palese più coerente disposizione grafica delle varie porzioni del fabbricato tra loro e non a vere e proprie modifiche dello stato dei luoghi rispetto al progetto concessionato. -----

Tutte le difformità riscontrate, con le eccezioni sopra indicate, sono meglio rappresentate nelle planimetrie di confronto allegate. -----

Lo scrivente, oltre quanto sopra, in sede di redazione delle nuove planimetrie catastali per adattare alla reale consistenza del fabbricato, ha anche dovuto correggere l'andamento della corte in esse rappresentata, visto che la stessa non coincideva con il reale andamento della particella 114 presente in mappa. -----

Per quanto sopra indicato, considerati: -----

- gli abusi interni per la presenza delle sopra indicate modifiche che potranno essere sanati a mezzo di C.I.L.A./S.C.I.A.; -----

e soprattutto i più onerosi: -----

- ripristini delle strutture portanti da eseguire; -----
- ripristini delle destinazioni d'uso e conseguenti lavori necessari; -----
- rimozioni delle superfici e volumi non sanabili e degli abusi esistenti; -----
- difformità di cui alla comunicazione della Soprintendenza del 05.01.2001, Prot. 0152 - P17/914/00; -----



- nonché necessità di completare alcune porzioni delle finiture del fabbricato ancora non ultimate; -----

stima che, viste le difformità e la necessaria gestione di parte delle stesse in una vera e propria riprogettazione di alcune porzioni del fabbricato, che potrebbero consentire recuperi parziali delle opere esistenti, loro abbattimenti e/o modifiche, in un quadro progettuale più complesso legato all'accoglimento dei necessari Nulla osta, ritiene che tale specifica condizione e quanto sopra richiamato sia stimabile in una **riduzione di valore del fabbricato del 15%** (quindici per cento) che sarà applicata assieme alle ulteriori riduzioni in fase di stima. -----

TERRENO Part. 174 (ex Part. 113): -----

In ordine alla legittimità edilizia, come già sopra premesso, è opportuno ricordare che nella Part. 174 (ex Part. 113), sono presenti due piccoli manufatti (un box in lamiera ed un piccolo capanno in legno) per i quali non è stata reperita alcuna documentazione di legittimità. In assenza pertanto di documentazione probante, tutti i manufatti presenti sul terreno in questione (vedi allegata documentazione fotografica) saranno considerati abusivi e sarà prevista una valutazione per la loro necessaria rimozione ed il valore sarà stimato solo in riferimento al valore del terreno. -----

Il costo di tali rimozioni si ritiene modesto e valutabile, data la consistenza leggera dei richiamati manufatti, in circa euro 500,00 (cinquecento), già peraltro da considerarsi compreso nel valore di stima dei terreni più avanti riportato. -----

Come indicato in premessa, il sopralluogo, alla presenza del rappresentante dell'I.V.G., è avvenuto in data 02.04.2019. -----

L'abitazione all'atto del sopralluogo era occupata, sine titolo, dal sig. [REDACTED]

[REDACTED]. -----

Da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 20.09.2018, non è risultato esistere alcun atto registrato di locazione dei fabbricati e terreni oggetto della presente unità negoziale. -----



Capitolo 4

Stima degli Immobili

Per stimare il valore di mercato degli immobili eseguiti si è ritenuto opportuno seguire il metodo comparativo con altri immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli in oggetto. -----

Ai fini della stima dei singoli immobili si è tenuto conto soprattutto delle seguenti caratteristiche: -----

- per i fabbricati: stabilità, consistenza complessiva; grado di finitura; stato di conservazione e manutenzione; impianti tecnologici, servizi e comodità; estetica; orientamento; accessori e pertinenze; ubicazione; caratteristiche della zona; caratteristiche del mercato in loco nonché stato di fatto ed uso degli stessi; -----
- per i terreni: ubicazione, orientamento, inclinazione, consistenza e struttura dei suoli, capacità irrigue, capacità produttive, tipo di coltivazione e conduzione, stato di mantenimento nonché stato di fatto ed uso degli stessi. -----

Stima degli Immobili: unità negoziale n. 1

La presente valutazione di stima, oltre quanto riportato nelle considerazioni preliminari, **per i fabbricati** considera ed è comprensiva anche dei seguenti oneri: -----

- La valutazione tiene in considerazione le sole superfici legittime dei fabbricati; -----
- La presenza delle difformità interne, sanabili mediante C.I.L.A., e soprattutto i maggiori oneri per i ripristini delle strutture portanti, delle destinazioni d'uso, per la rimozione dei volumi abusivi, il ripristino delle difformità di cui alla comunicazione della Soprintendenza del 05.01.2001, Prot. 0152 - P17/914/00 e più in generale, in considerazione di quanto sopra, la riprogettazione e riorganizzazione del fabbricato necessaria per una corretta valutazione delle opportunità e necessità dello stesso. Per detti aspetti sarà operata una apposita detrazione percentuale sul valore dell'immobile già sopra indicata; -----
- La presenza di una viabilità decisamente difficoltosa che inevitabilmente



riduce l'appetibilità dell'immobile e conseguentemente il suo valore. Per detto aspetto viene operata una apposita detrazione percentuale sul valore dell'immobile che si ritiene possa essere quantificata in una riduzione del 10% (dieci per cento) che sarà applicata in fase di stima; -----

- Destinazione d'uso legittima delle superfici; -----

Viene calcolato separatamente anche il valore della resede: -----

- in parte costituita dalla resede vera e propria rappresentata dalla Part.114;
- in parte, fino alla concorrenza massima della superficie del fabbricato, rappresentato dall'ampio terreno circostante della part 174 che di fatto risulta parzialmente impiegato proprio a tale scopo. Il conteggio viene operato solo considerando la Part. 174, senza considerare la quota parte occupata della Part. 115, in quanto nel considerare l'area della resede comunque sussiste il limite legato all'ampiezza del fabbricato che determina l'area di "partecipazione" dei restanti terreni. -----

E' opportuno infine segnalare che la valutazione OMI media della zona non tiene in considerazione la specificità della collocazione dell'immobile sulla collina a ridosso della città di Cortona, ove gli immobili ristrutturati hanno un valore medio nettamente superiore a quello medio della zona. Per tale motivo il valore unitario proposto risulta nettamente incrementato rispetto al valore medio OMI. -----

Per i terreni la presente valutazione di stima, oltre quanto riportato nelle considerazioni preliminari, considera ed è comprensiva anche dei seguenti oneri: -----

- Onere per la rimozione degli abusi presenti sulla Part. 174 (ex Part. 113), quantificato in perizia e già da considerarsi incluso nella valutazione dei terreni di seguito riportata; -----

Alla luce dei criteri di stima sopra fissati e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, si ritiene opportuno applicare i seguenti prezzi unitari (Pu) per metro quadrato di superficie lorda omogeneizzata: -----

- Per l'abitazione €/mq 3.800,00 (Euro tremilaottocento/00). -----
- Per il terreno destinato ad *Uliveto-vigneto* €/Ha 22.000,00 (Euro ventiduemila/00). -----

Es. Imm. n.122/2018 – [REDACTED] contro [REDACTED]



- Per il terreno destinato ad *Bosco misto* €/Ha 4.000,00 (Euro quattromila/00). ---

Per l'omogeneizzazione delle superfici sono stati usati i seguenti parametri: -----

SUPERFICI RESIDENZIALI ED ANNESSI: -----

- Valutazione delle superfici residenziali nella misura del 100%; -----
- Valutazione delle superfici delle cantine o locali accessori in genere nella misura del 50%, se aventi accesso diretto o suscettibili di accesso diretto dalla u.i. principale; -----
- Valutazione delle superfici delle cantine o locali accessori in genere nella misura del 40%, se aventi accesso indiretto dalla u.i. principale; -----
- Valutazione delle superfici dei terrazzi nella misura del 25%; -----

In considerazione del fatto che la naturale resede del fabbricato si estende anche su parte dei limitrofi terreni agricoli, sarà tenuta in considerazione quale "resede naturale" anche una superficie complessiva di resede equivalente alla dimensione totale del fabbricato, estesa per l'eccedenza sui limitrofi terreni agricoli: -----

- Valutazione della resede del fabbricato, fino a concorrere alla totale superficie di quest'ultimo, nella misura del 10%; -----

SUPERFICI TERRENI AGRICOLI: -----

In considerazione dell'"ampliamento" della resede sui limitrofi terreni agricoli, in riferimento alla part. 174 (ex Part. 113) la stessa viene valutata quale terreno agricolo per la residua porzione non compresa quale "ampliamento" della resede. La superficie "rettificata" della particella per la valutazione quale mero terreno agricolo risulta pertanto la seguente: -----

- Superficie complessiva Part. 174: mq 7261
 - A sommare superficie Part. 114: mq 229
 - A detrarre area di sedime del fabbricato: mq 109
 - A detrarre resede conteggiata nel fabbricato: _____ mq 344
 - Residua superf. della Part. 174 da valutare come terreno agricolo mq 7037
- ovvero Ha 0,70.37. -----



Oltre ai coefficienti di abbattimento già sopra illustrati, il compendio immobiliare, nel complesso, sarà infine soggetto ad un coefficiente di abbattimento comprensivo: -----

- degli ulteriori oneri indicati in relazione; -----
- dell'assenza di garanzia per vizi e della differenza tra libero mercato e vendite coatte; -----

VALUTAZIONE FABBRICATI: -----

A seguito di quanto sopra indicato per i fabbricati consegue: -----

- **Fg. 273, Part. 114 – Sub. 1: (Abitazione):** -----

Livello 1: -----

- Cantine ad acc. indiretto: mq 60,50x40%= mq 24,20

Livello 2: -----

- Cantine ad acc. diretto o suscett. di acc. dir.: mq 64,90x50%= mq 32,45

Livello 3: -----

- Abitazione: mq 63,60x100%= mq 63,60

- Accessori ad acc. diretto o suscett. di acc. dir.: mq 45,70x50%= mq 22,85

Livello 4: -----

- Abitazione: mq 99,60x100%= mq 99,60

- Terrazzo (porzione legittima): mq 9,90x25%= mq 2,48

Resede -----

- Resede di pertinenza fino alla sup. dell'u.i.: mq 344,20x10%= mq 34,42

Totale superficie lorda omogeneizzata (So) = **mq 279,60**

Si suggerisce di determinare il valore medio di mercato, suscettibile pertanto di un'oscillazione in aumento o in difetto nella misura massima del 5%, del bene esecutato di cui alla presente unità negoziale, come di seguito evidenziato: -----

$V_m = (So \times Pu)$, dove: -----

Es. Imm. n.122/2018 – [REDACTED] contro [REDACTED]



So = Superficie lorda omogeneizzata; -----

Pu = Prezzo unitario relativo. -----

$V_m = (mq\ 279,60 \times 3.800,00\ €/mq) = €\ 1.062.480,00$ -----

Coefficiente di abbattimento secondo quanto indicato in premessa per abusi, difformità (ed altri aspetti sopra dettagliati) e per strada disagiata, complessivamente: 25%. -----

Pertanto il valore del presente fabbricato diviene di: -----

$V_F = €\ 1.062.480,00 \times 75\% =$ ----- **€ 796.860,00**

VALUTAZIONE TERRENI: -----

A seguito di quanto sopra indicato, per i terreni consegue: -----

Si suggerisce di determinare il Valore medio di mercato, suscettibile pertanto di un'oscillazione in aumento o in difetto nella misura massima del 5 % dei terreni eseguiti come di seguito indicato: -----

Valore medio di mercato dei beni eseguiti: -----

$V_{mt} = (S_a \times P_{ur})$, dove -----

S_a = Superficie agricola; -----

P_{ur} = Prezzo unitario; -----

da cui segue: -----

- Residua superficie uliveto: **Residua Part. 174:** Ha 00,70.37 -----

Da cui risulta un valore di: -----

$V_{mt1} = Ha\ 00,70.37 \times €/Ha\ 22.000,00 = €\ 15.481,40$ -----

- Superficie bosco misto: **Part. 115:** Ha 00,12.50 -----

Da cui risulta un valore di: -----

$V_{mt2} = Ha\ 00,12.50 \times €/Ha\ 4.000,00 = €\ 500,00$ -----

Totale Valore terreni: $V_{MT} = V_{mt1} + V_{mt2} = €\ 15.481,40 + €\ 500,00 =$ ----- **€ 15.981,40**

Da cui consegue che il valore complessivo di stima del compendio risulta essere: -----

$V_{Tot} = V_F + V_{MT} = 796.860,00 + 15.981,40 =$ ----- **€ 812.841,40**

Es. Imm. n.122/2018 – [REDACTED] contro [REDACTED]



Si provvede ad abbattere forfetariamente tale valore del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi ed in considerazione della differenza tra libero mercato e vendite coatte. -----

Pertanto il valore del presente lotto diviene di: -----

€ 812.841,40 x 85% = € 690.915,19

Da cui risulta un Valore complessivo di stima arrotondato di € 690.000,00

(diconsi Euro seicentonovantamila/00)

Capitolo 5

Riepilogo finale

UNITA' NEGOZIALE N. 1 -----

Complessiva quota 1/1 di piena proprietà relativa ad immobili siti in Cortona (AR), in C.S. Santa Maria Nuova s.n.c. (coordinate 43° 17' 24.64" N – 11° 59' 46.04" E), aventi i seguenti dati catastali: -----

- **Abitazione:** C.F. Fg. 90, **Part. 114, sub 1**; Categoria A7, Classe 4, Consistenza 9,5 vani, Sup. Cat. Totale 257 mq, Rendita € 1.128,46; -----
- **Terreno n. 1:** C.T. Fg. 90, **Part. 174 (ex Part 113)**; Qualità: uliveto-vigneto; Classe: 2; Ha 00,72.61; R.D.: € 28,12; R.A. € 24,37; -----
- **Terreno n. 2:** C.T. Fg. 90, **Part. 115**; Qualità: bosco misto; Classe: 3; Ha 00,12.50; R.D.: € 0,65; R.A. € 0,19; -----

Detta unità negoziale è di fatto costituita dalla **piena proprietà di:** -----

- **Una abitazione** completamente indipendente, disposta nel complesso su quattro livelli degradanti sul terreno, con viabilità di accesso posta alla quota del livello 4° ed accesso principale dalla corte a Livello 3°, dotata di una piccola corte di complessivi mq 229, compresa l'area di sedime del fabbricato; -----
- **Terreni agricoli**, destinati a *uliveto-vigneto* e a *bosco misto*, che in parte sono impiegati quale vero e proprio ampliamento della corte

Es. Imm. n.122/2018 – [REDACTED] contro [REDACTED]



dell'abitazione di cui al punto precedente e che comunque sono completamente posti in aderenza alla stessa a formare un unico ed ampio appezzamento di terreno per ulteriori mq 8.511, ove sono presenti due piccoli immobili abusivi. -----

L'accesso al compendio immobiliare avviene percorrendo un lungo tratto della *Strada Vicinale di Fonteluccia*, una strada bianca particolarmente disagiata. -----

I confini degli immobili che costituiscono la presente Unità negoziale sono i seguenti: --

- **Confini complessivi Part. 114 , 115 e 174):** Fg. 90, Part. 110, 111, 112, Strada Vicinale di Fonteluccia, Rio di Loreto (come indicato nell'atto di provenienza o Fosso Fontoni come indicato in alcune cartografie); salvo se altri; -----

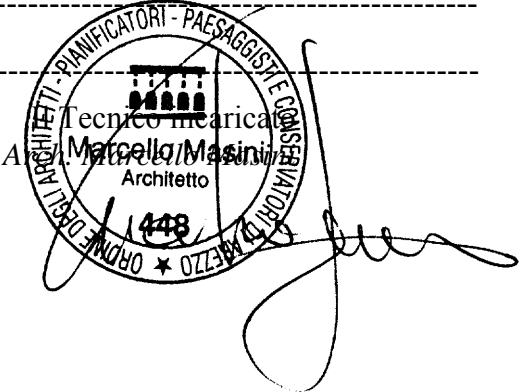
Il valore di stima per i **diritti di 1/1 della piena proprietà** del presente lotto, già arrotondato, risulta di € **690.000,00**. -----

* * * * *

Ciò è quanto in fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto. -----

Ringraziando per la fiducia resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento e per le eventuali attività esplicitamente indicate nella trattazione, ovvero per quant'altro ritenuto necessario. -----

Cortona, addì 11 maggio 2019 -----



 Tecnico incaricato
Marcello Masini
 Architetto
 448



ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

1. **Iscrizione ipotecaria del 21.11.2000, Reg. Part. 3155, Reg. Gen. 18876**, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, rogito Notaio Fabrizio Pantani del 17.11.2000, Rep. 89485, di complessive £. 500.000.000 di cui £. 250.000.000 di capitale per finanziamento di durata 15 anni, a favore del [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro: [REDACTED] (per quota 1/1 di proprietà) e [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] (debitore non datore d'ipoteca). -----

Beni: -----

- 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Cortona (AR), distinti al: -----

- C.F., Fg. 90, Part. 114; -----
- C.T., Fg. 90, Part. 113; -----
- C.T., Fg. 90, Part. 115; -----

2. **Iscrizione ipotecaria del 24.10.2006, Reg. Part. 4182, Reg. Gen. 21775**, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, rogito Notaio Miriam Rita Vitiello del 19.10.2006, Rep. 34984/5092, di complessive €. 360.000,00 di cui €. 180.000,00 di capitale per finanziamento di durata 15 anni, a favore della [REDACTED] [REDACTED], contro: [REDACTED] (per quota 1/1 di proprietà) e [REDACTED] con sede in [REDACTED] (debitore non datore d'ipoteca). -----

Beni: -----

- 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Cortona (AR), distinti al: -----

- C.F., Fg. 90, Part. 114; -----
- C.T., Fg. 90, Part. 113; -----
- C.T., Fg. 90, Part. 115; -----

3. **Iscrizione ipotecaria del 06.03.2007, Reg. Part. 848, Reg. Gen. 4855**, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, rogito Notaio Miriam Rita Vitiello del 01.03.2007, Rep. 35207/5202, di complessive €. 320.000,00 di cui €. 160.000,00 di capitale per finanziamento di durata 10 anni, a favore della [REDACTED] contro: [REDACTED] (per quota 1/1 di proprietà) e [REDACTED] con sede in [REDACTED] (debitore non datore d'ipoteca). -----

Es. Imm. n.122/2018 - [REDACTED] contro [REDACTED]



Beni: -----
 - 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Cortona (AR), distinti al: -----
 - C.F., Fg. 90, Part. 114; -----
 - C.T., Fg. 90, Part. 113; -----
 - C.T., Fg. 90, Part. 115; -----

4. **Trascrizione del 10.02.2015, Reg. Part. 1314, Reg. Gen. 1714**, avente per oggetto Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 05.02.2015, Rep. 1692/2015, a favore di V [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] contro: [redacted]

Beni: -----
 - 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Cortona (AR), distinti al: -----
 - C.F., Fg. 90, Part. 114; -----
 - C.T., Fg. 90, Part. 113; -----
 - C.T., Fg. 90, Part. 115; -----

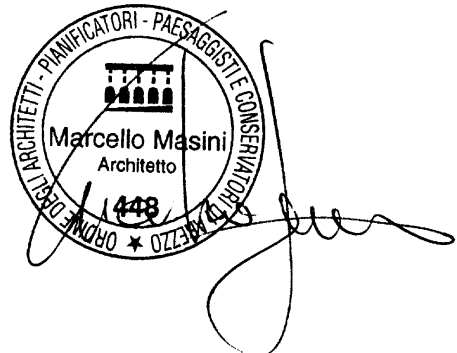
Oltre ad altri beni.

5. **Trascrizione del 17.05.2018, Reg. Part. 5325, Reg. Gen. 7691**, avente per oggetto pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 30.04.2018, Rep. 1382, a favore della [redacted] contro: [redacted].

Beni: -----
 - 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Cortona (AR), distinti al: -----
 - C.F., Fg. 90, Part. 114, sub 1; -----
 - C.T., Fg. 90, Part. 113; -----
 - C.T., Fg. 90, Part. 115; -----

Secondo l'aggiornamento eseguito al 20.09.2018. -----

Cortona, 11.05.2019



Es. Imm. n.122/2018 - [redacted] contro [redacted]

