

**RELAZIONE TECNICA
DI CONFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE**

**Comune di Cortona (Ar)
complesso abitativo "Le Piagge"**



1. DATI ANAGRAFICI PROPRIETA'

con sede in via di " " , partita IVA , , proprietà per l'intero

2. ACCERTAMENTI SVOLTI

Ultimo sopralluogo presso gli immobili in oggetto effettuato il 31/01/2024, accesso agli atti presso il Comune di Cortona svolto nel mese di Novembre 2022.

3. DATI IMMOBILE

Gli immobili in oggetto fanno parte di un complesso residenziale ubicato nel comune di Cortona (Ar) in un nucleo abitativo denominato "Le Piagge".

Nel dettaglio il compendio immobiliare risulta composto da abitazioni, box auto, locali di deposito, enti a comune oltre ad una porzione di terreno agricolo.

Le unità sono comprese nel Foglio 107, particella 1079 e sono così suddivisi:

- n. 08 abitazioni (subalterni 8, 13, 33, 34, 35, 36, 37, 38)
- n. 06 box auto (subalterni 22, 23, 39, 40, 41, 42)
- n. 01 magazzino/locale di deposito (subalterno 32)
- parti a comune (subalterni 1, 14, 15, 16, 24, 25)
- terreno agricolo (p.lla 1110)

DESCRIZIONE E CONFINI

SUB. 8 - ABITAZIONE

Appartamento di civile abitazione disposto su più livelli e composto a piano terra da soggiorno con angolo cottura, wc oltre a resede esterno; da scala interna si accede ai piani superiori; il piano primo è composto da disimpegno, due camere, studio, wc; infine il piano secondo che risulta composto da vano soffitta oltre a servizio igienico.

SUB. 13 - ABITAZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo dell'immobile condominiale, al quale si accede da scala comune esterna (sub. 14 BCNC); l'unità immobiliare risulta composta al piano primo da cucina, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico, camera con guardaroba; da scala interna si accede al piano secondo composto da quattro locali soffitta; completa la proprietà, un piccolo resede esclusivo ubicato a piano terra.

SUB. 22 – BOX AUTO

Si tratta di un locale ad uso autorimessa collocato al piano interrato dell'immobile, con accesso da rampe carrabili comuni (subb. 15 e 16 - BCNC), un corsello (sub. 25 - BCNC) e da un vano scala comune (sub. 24 - BCNC).

HOME STUDIO
geometra Alessandro Avato

Studio
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

Contatti
✉ info@home-studio.it
✉ alessandro.avato@geopec.it
☎ 0575 954625



SUB. 23 – BOX AUTO

Trattasi di locale ad uso autorimessa collocato al piano interrato dello stabile, con accesso da rampe carrabili comuni (subb. 15 e 16 - BCNC), un corsello (sub. 25 - BCNC) e da un vano scala comune (sub. 24 - BCNC). Il garage è collegato internamente da una scala al sub 8.

SUB. 32 – MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Locale ad uso magazzino ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale, accessibile da con accesso da rampe carrabili comuni (subb. 15 e 16 - BCNC), un corsello (sub. 25 - BCNC) e da un vano scala comune (sub. 24 - BCNC).

SUB. 33 - ABITAZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al piano terra dell'edificio, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere di cui una con guardaroba, vano tecnico/sottoscala con accesso dall'esterno e resede esclusivo su più lati.

SUB. 34 - ABITAZIONE

Unità immobiliare destinata alla civile abitazione, disposta su più livelli e composta da cucina/soggiorno, bagno, ripostiglio e resede ad uso esclusivo su due lati; accessibile da vano scala interno, il piano primo risulta composto da due camere, bagno, disimpegno; infine il piano secondo, composto da vano soffitta ed un bagno.

SUB. 35 - ABITAZIONE

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra e composto da cucina/soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, vano ripostiglio con accesso dall'esterno oltre a resede ad uso esclusivo su due lati; la proprietà è completata da cantina posta al piano interrato ed accessibile da parti a comune (subb. 15 e 16 – sub. 24 – sub- 25).

SUB. 36 - ABITAZIONE

Unità abitativa disposta su più livelli e composta a piano terra da soggiorno, cucina con piccola dispensa, bagno oltre a resede esclusivo su più lati; i piani superiori sono collegati da vano scala e ascensore privato; il piano primo è composto da disimpegno, ripostiglio, bagno oltre a due camere; il piano secondo risulta composto da disimpegno, bagno e tre locali ad uso soffitta. L'unità immobiliare risulta anche composta al piano interrato da cantina, accessibile da scala interna all'appartamento e da un vano ripostiglio accessibile da parti a comune (subb. 15 e 16 – sub. 24 – sub- 25).

SUB. 37 - ABITAZIONE

Appartamento di civile abitazione disposto su due livelli fuori terra e composto a piano primo da soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno oltre a terrazzo; il vano scala interna permette l'accesso al piano secondo composto da disimpegno, due locali soffitta oltre ad un bagno. Il resede posto a piano terra completa la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto.



SUB. 38 - ABITAZIONE

Appartamento di civile abitazione composto a piano primo da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, camera, bagno; da scala interna si accede al piano secondo composto da disimpegno, due vani soffitta, bagno; due porzioni di resede ubicati a piano terra completano la consistenza dell'abitazione in oggetto.

SUB. 39 – BOX AUTO

Trattasi di box auto ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale, composto da due locali distinti uniti internamente da apertura; l'unità immobiliare è accessibile da rampe carrabili comuni (subb. 15 e 16 - BCNC), un corsello (sub. 25 - BCNC) e da un vano scala comune (sub. 24 - BCNC).

SUB. 40 – BOX AUTO

Box auto posto al piano interrato dello stabile composto da unico locale, accessibile da rampe carrabili comuni (subb. 15 e 16 - BCNC), un corsello (sub. 25 - BCNC) e da un vano scala comune (sub. 24 - BCNC).

SUB. 41 – BOX AUTO

Unico locale destinato a box auto collocato al piano interrato da rampe carrabili comuni (subb. 15 e 16 - BCNC), un corsello (sub. 25 - BCNC) e da un vano scala comune (sub. 24 - BCNC).

SUB. 42 – BOX AUTO

Trattasi di box auto collocato al piano interrato raggiungibile tramite rampe carrabili comuni (subb. 15 e 16 - BCNC), un corsello (sub. 25 - BCNC) e da un vano scala comune (sub. 24 - BCNC).

DATI CATASTALI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		107	1079	8			A/3	4	6,5 vani	Totale: 169 m ² Totale: caluse aree scoperte ⁺⁺ : 155 m ²	Euro 486,76

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		107	1079	13			A/3	4	4 vani	Totale: 80 m ² Totale: caluse aree scoperte ⁺⁺ : 78 m ²	Euro 299,55

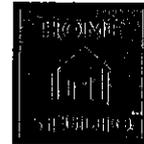
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		107	1079	22			C/6	3	26 m ²	Totale: 31 m ²	Euro 71,17

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		107	1079	23			C/6	3	49 m ²	Totale: 61 m ²	Euro 134,12

HOME STUDIO
geometra Alessandro Avato

Studio
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

Contatti
✉ info@home-studio.it
✉ alessandro.avato@geopec.it
☎ 0575 954625



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		107	1079	32			C/2	3	15 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 30,99

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		107	1079	33			A/3	4	4 vani	Totale: 79 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{**} : 73 m ²	Euro 299,55

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		107	1079	34			A/3	4	5,5 vani	Totale: 111 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{**} : 107 m ²	Euro 411,87

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		107	1079	35			A/3	4	4 vani	Totale: 80 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{**} : 77 m ²	Euro 299,55

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		107	1079	36			A/3	4	7,5 vani	Totale: 189 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{**} : 189 m ²	Euro 561,65

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		107	1079	37			A/3	4	4 vani	Totale: 93 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{**} : 93 m ²	Euro 299,55

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		107	1079	38			A/3	4	5,5 vani	Totale: 102 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{**} : 102 m ²	Euro 411,87

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		107	1079	39			C/6	3	35 m ²	Totale: 39 m ²	Euro 95,80

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		107	1079	40			C/6	3	30 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 82,12

HOME STUDIO
geometra Alessandro Avato

Studio
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

Contatti

✉ info@home-studio.it

✉ alessandro.avato@geopec.it

☎ 0575 954625



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		107	1079	41			C/6	3	25 m ²	Totale: 30 m ²	Euro 68,43

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		107	1079	42			C/6	3	26 m ²	Totale: 30 m ²	Euro 71,17

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha me ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	107	1110		-	ULIVETO 2	2 5		Euro 0,64	Euro 0,64	
Notizie				Partita						

4. PLANIMETRIE CATASTALI

Le planimetrie catastali sono state depositate presso l'Agenzia delle Entrate come di seguito:

- subalterni 8, 22, 23, presentate il 29/11/2016 protocollo di presentazione AR0178668;
- subalterni 32, presentata il 02/11/2017 protocollo di presentazione AR0094603;
- subalterni 36, 39, 40, 41, 42 presentate il 02/11/2017 protocollo di presentazione AR0094602.

5. STORIA URBANISTICA

Dai controlli effettuati presso l'Archivio storico del Comune di Cortona, risulta che il complesso edilizia in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 263/2010 del 21/11/2011, pratica edilizia n. 49/2009 realizzazione aggregato edilizio;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 64/12 del 14/08/2012;
- SCIA in variante al PdC n. 263/2010, pratica edilizia n. 586/2013 del 11/06/2013;
- Autorizzazione Paesaggistica n. W/2016/99 del 25/08/2016;
- Cila n. 1002/2017 del 20/10/2017, per modifiche distributive al piano interrato.

Per gli immobili in oggetto non è stata rilasciata Attestazione Asseverata di Agibilità.

6. ATTO DI PROVENIENZA

Atto di permuta e compravendita del 15/06/2011 rogito Notaio De Stefano, repertorio n. 60124, raccolta n. 13814.

HOME STUDIO
geometra Alessandro Avato

Studio
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

Contatti
✉ info@home-studio.it
✉ alessandro.avato@geopec.it
☎ 0575 954625



7. VINCOLI

Gli immobili oggetto di compravendita insistono su area interessata da Vincolo Paesaggistico, soggetto a parere della Soprintendenza Beni Culturali.

8. SERVITU'

Non risulta sulle unità immobiliari l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici e non sono gravati da censo, livello o uso civico.

9. ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

Il sottoscritto geometra Alessandro Avato attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e ai sensi dell'art. 29 comma 1-bis della Legge n. 85 del 27/02/1985 e come aggiunto dall'art. 19 comma 14 della Legge n. 122/2010, che:

- a) i dati di identificazione catastale come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie catastali depositate in catasto;
- b) i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto degli immobili, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale e da dare luogo all'obbligo della presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- c) l'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto sono conformi alla proprietà.

Quanto premesso risulta valido per i seguenti immobili:

sub. 22 box auto, sub. 23 box auto, sub. 32 magazzino, sub. 39 box auto, sub. 40 box auto, sub. 41 box auto, sub. 42 box auto.

Sono state riscontrate difformità interne e quindi non possono essere dichiarati catastalmente conformi i seguenti immobili:

sub. 13 abitazione, subalterno 33 abitazione, sub. 34 abitazione, sub. 35 abitazione, sub. 37 abitazione, sub. 38 abitazione.

Non è invece possibile esprimersi circa la conformità catastale dei seguenti immobili, in quanto non è stato consentito l'accesso in fase di sopralluogo:

sub. 8 abitazione, sub. 36 abitazione.



10. ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Alessandro Avato attesta, dopo aver eseguito sopralluogo, che gli immobili come sopra descritti ed individuati e con riferimento ai titoli edilizi abilitativi sopra indicati: è conforme e corrispondente ai sensi del D.P.R. 380/2001, in ogni sua parte ai titoli medesimi e non è interessato da domande di concessione in sanatoria.

Quanto sopra premesso è inerente alle unità immobiliari poste al piano interrato dell'edificio e più precisamente ai box auto e vano magazzino (corrispondenti ai subb. 22 – 23 – 32 – 39 – 40 – 41 – 42).

Non risultano invece conformi dal punto di vista edilizio ed urbanistico gli appartamenti di civile abitazione, in virtù di modifiche interne e trasformazione della destinazione di alcuni vani (corrispondenti ai subb. 13 – 33 – 34 – 35 – 37 – 38).

Non è stato possibile visionare e quindi non risulta possibile esprimersi circa la conformità edilizia/urbanistica degli appartamenti corrispondenti ai subb. 8 e 36.

11. ATTESTAZIONE DI LIBERA COMMERCIALIZZABILITÀ

Il sottoscritto geometra Alessandro Avato, in base alla consultazione dei registri urbanistici e catastali, nonché a seguito degli accertamenti tecnici ed ai sopralluoghi eseguiti in loco, attesta che gli immobili oggetto della presente relazione tecnica per la compravendita immobiliare, alla data odierna risultano conformi ai titoli abilitativi edilizi e conforme alla vigente normativa catastale, pertanto da subito liberamente commerciabili.

Quanto sopra dichiarato è attinente alle unità immobiliari corrispondenti ai subb. 22 – 23 – 32 – 39 – 40 – 41 – 42.

Per gli altri immobili sono necessarie pratiche di sanatoria e aggiornamenti delle planimetrie catastali o, in alternativa, la realizzazione di opere di ripristino al fine di rendere legittimo lo stato dei luoghi e quindi rendere le suddette unità commerciabili.

Arezzo, 22/03/2024



geometra Alessandro Avato

HOME STUDIO
geometra Alessandro Avato

Studio
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

Contatti
✉ info@home-studio.it
✉ alessandro.avato@geopec.it
☎ 0575 954625