

Marco Magrini
Architetto

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Civile

Liquidazione Giudiziale 49/2025 L.G.

Società - OMISSIS -
- OMISSIS -
- OMISSIS -

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Terreni e fabbricati

Cortona (AR)

29 Dicembre 2025

Marco Magrini

Architetto

0. Individuazione beni immobili	3	3.2.3.6. 1988_894 – Mostra – Variante	33
0.1. I beni utilizzati per l'attività	3	3.2.3.7. 1997_40 – Recinzione - DIA	34
0.1.1. La provenienza	3	3.2.3.8. 2004_408 – Ampliamento - DIA	34
0.2. I beni a margine dell'attività – Le abitazioni	5	3.2.3.9. 2005_1016 – Gazebo - DIA	34
0.2.1. La provenienza	5	3.3. La conformità allo stato legittimo	35
0.3. Il complesso edilizio di - OMISSIS -	6	3.3.1. Le tolleranze del “decreto salvacasa”	36
0.3.1. La provenienza	6	3.3.2. L'edificio principale	36
0.4. I terreni di - OMISSIS -	7	3.3.2.1. Gli appartamenti ed il magazzino	36
0.4.1. La provenienza	7	3.3.2.2. L'officina meccanica	36
0.4.2. L'esproprio	9	3.3.2.3. Il magazzino soppalcato	36
0.5. La donazione di - OMISSIS -	10	3.3.2.4. La rivendita accessori	37
0.6. Gli immobili ereditati	11	3.3.2.5. La carrozzeria	38
1. Iscrizioni e trascrizioni	12	3.3.3. La mostra	39
2. Congruenza dei dati	13	3.3.4. La commerciabilità	39
3. La sede aziendale	14	3.4. Il possesso del bene degli immobili	39 40
3.1. Descrizione	14	4. La casa di abitazione	41
3.1.1. La zona	14	4.1. Descrizione	41
3.1.2. Il complesso edilizio	14	4.1.1. La zona	41
3.1.3. Il resede	15	4.1.2. Gli edifici	41
3.1.4. L'edificio principale	16	4.1.2.1. L'edificio principale	42
3.1.4.1. L'appartamento a piano primo	17	4.1.2.2. La rimessa	44
3.1.4.2. L'appartamento a piano rialzato	18	4.1.2.3. La ex porcilaia	45
3.1.4.3. L'officina	19	4.1.3. Descrizione catastale	46
3.1.4.3.1. Il magazzino seminterrato	20	4.2. La situazione urbanistico-edilizia	47
3.1.4.3.2. L'officina meccanica	21	4.2.1. Le previsioni urbanistiche	47
3.1.4.3.3. Il magazzino soppalcato	22	4.2.2. La classificazione sismica	47
3.1.4.3.4. La rivendita ricambi	23	4.2.3. Lo stato legittimo	48
3.1.4.3.5. La Carrozzeria	24	4.2.3.1. L'attestazione di conformità (1081/2001) ...	48
3.1.5. La mostra	25	4.2.3.2. Piscina (1203/2001)	48
3.1.6. Il piazzale oltre la strada	27	4.2.3.3. L'accesso (1205/2001)	48
3.1.7. Gli impianti	28	4.2.3.4. Opere interne (922/2009)	48
3.1.8. Descrizione catastale	29	4.2.3.5. Opere interne (61/2011)	48
3.2. La situazione urbanistico-edilizia	30	4.3. Il possesso del bene degli immobili	50 51
3.2.1. Le previsioni urbanistiche	30	5. I terreni collinari	52
3.2.2. La classificazione sismica	31	5.1. Descrizione	52
3.2.3. Lo stato legittimo	32	5.1.1. Descrizione catastale	52
3.2.3.1. 1973_77 – Corpo centrale - Licenza	32	5.2. La situazione urbanistico-edilizia	53
3.2.3.2. 1979_555 – Corpo centrale – Variante	32	5.2.1. Le previsioni urbanistiche	53
3.2.3.3. 1980_13 – Ampliamento officina – Abitazione piano rialzato	32	5.2.2. Il vincolo paesaggistico	53
3.2.3.4. 1985_6 – Corpo centrale – Variante - Concessione	33	5.3. Il possesso del bene degli immobili	53 53
3.2.3.5. 1987_523 – Mostra - Concessione	33	6. I seminativi	54
0. Individuazione beni immobili		6.1. Descrizione	54
Il Curatore della procedura n. 64/2025 ha chiesto al sottoscritto di stimare e verificare gli immobili di proprietà di:		6.1.1. Descrizione catastale	55
- Società - OMISSIS -	c.f. - OMISSIS -	6.2. La situazione urbanistico-edilizia	56
- - OMISSIS -	c.f. - OMISSIS -	6.2.1. Le previsioni urbanistiche	56
- - OMISSIS -	c.f. - OMISSIS -	6.3. Il possesso del bene degli immobili	56 56

Marco Magrini

Architetto

per i quali il Tribunale di Arezzo ha aperto la procedura di liquidazione giudiziale con sentenza 64 del 11.09.2025.

Il curatore ha chiesto di procedere con le trascrizioni e le operazioni di stima per tutti gli immobili riconducibili ai soggetti anzidetti.

La ricerca sugli archivi catastali dell'Agenzia delle Entrate a livello nazionale, *prima facie*, ha portato ad individuare i seguenti beni, suddivisi in maniera omogenea.

In merito al regime patrimoniale:

- - OMISSIS - ha optato per la separazione dei beni con atto notarile stipulato il 12.01.1991 ed annotato il 10.04.1991;
- - OMISSIS - ha optato per la separazione dei beni con atto notarile stipulato il 17.11.1990 ed annotato il 10.04.1991.

0.1. I beni utilizzati per l'attività

La Società operava nel settore del commercio auto ed è stata a lungo titolare della concessionaria OPEL. L'attività produttiva aveva a disposizione i seguenti beni.

Catasto Fabbricati
Comune di Cortona
Case Sparse – Essolina n. 876

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
232	180	4	Cat.D/8			€ 4763,80
232	180	6	Cat.C/3	05	600 m ²	€ 1983,19

intestati a

- Società - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - proprietà 1/1

Catasto Terreni
Comune di Cortona

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
232	130		sem.arb.	01	901 mq	RD 7,07 – RA 2,79

intestato a

- - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - proprietà 1/2
- - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - proprietà 1/2

Il terreno, ancorchè intestato alle persone fisiche, è utilizzato come deposito auto dell'attività produttiva.

0.1.1. La provenienza

Con atto a rogito del Notaio Oscar Giorgi del 31.12.1972 – rep. 3402, - OMISSIS - acquistò da - OMISSIS - un appezzamento di terreno descritto al Catasto Terreni al F. 232, part. 165,169,179,180 per una superficie complessiva di 2199 mq. L'atto fu trascritto il 17.01.1973 al part. 1181.

- OMISSIS - avviò la costruzione di un edificio produttivo sull'area acquistata, sulla scorta dei titoli edilizi descritti nei paragrafi che seguono.

Con l'atto a rogito del Notaio Emanuela Vesci del 03/09/1981 – rep. 10365, - OMISSIS - cedette a - OMISSIS -:

- 1/2 di proprietà della parte produttiva dell'edificio che era stato costruito sul terreno acquistato nel 1972, compreso il suo sedime ed il diritto ad ampliare l'edificio stesso;

Marco Magrini

Architetto

- la proprietà dell'appartamento, in corso di realizzazione, posto al piano rialzato sopra il laboratorio, compreso la comproprietà sulla scala esterna e sulle parti a comune. - OMISSIS - acquistò gli immobili come beni personali.

Con l'atto a rogito del Notaio Emilia Puliatti del 22.12.1984 – rep. 22254, trascritto il 15.01.1985 al part. 423, - OMISSIS - e - OMISSIS - conferirono in società una porzione di fabbricato, con relativo resede, per il quale era stato presentato accampionamento il 09.01.1978 ma che era ancora descritto dalle partt. 165,169,179,180 del F. 232 del Catasto Terreni del Comune di Cortona.

Con i titoli edilizi, descritti nei successivi paragrafi, la Ditta eseguì diversi interventi sugli edifici produttivi e realizzò un nuovo edificio destinato a mostra; gli interventi portarono ad alcune variazioni catastali.

Con l'atto a rogito del Notaio Emilia Puliatti del 01.12.1997 – rep. 97289, trascritto il 22.12.1997 al part. 11641, la Società - OMISSIS - acquistò il terreno descritto al F. 232, partt. 167 e 170.

Il terreno, con la variazione catastale del 2009 fu descritto come part. 376; poi con l'accampionamento del 2010 fu integrato al resede della concessionaria-officina; con detto accampionamento il complesso edilizio raggiunse l'attuale descrizione catastale.

Terreno oltre la strada regionale

Con l'atto a rogito del Notaio Emilia Puliatti del 16.01.1993 – rep. 70735, trascritto il 01.02.1993 al part. 1107, - OMISSIS - e - OMISSIS - acquisirono, come persone fisiche, il terreno utilizzato come deposito auto; il terreno è posto dalla parte opposta della Strada Regionale rispetto al resede della concessionaria-officina.



0.2. I beni a margine dell'attività – Le abitazioni

I Sigg. - OMISSIS - e - OMISSIS -, titolari della Società, hanno realizzato le proprie abitazioni sopra i locali destinati a magazzino-officina.

Le abitazioni sono così descritte

Catasto Fabbricati
Comune di Cortona
Case Sparse – Essolina n. 876

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
--------	-------	-----	------	-----	-------	---------

232	180	2	A/3	3	7 vani	€ 451,90
-----	-----	---	-----	---	--------	----------

intestata a

- - OMISSIS -

c.f. - OMISSIS -

proprietà 1/1

Catasto Fabbricati
Comune di Cortona
Case Sparse – Essolina n. 876

Marco Magrini

Architetto

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
232	180	3	A/3	3	7 vani	€ 451,90

intestato a

- - OMISSIS -

c.f. - OMISSIS -

proprietà 1/1

0.2.1. La provenienza

Le abitazioni e gli edifici aziendali formano un unico complesso edilizio.

Il terreno è stato acquisito da - OMISSIS -, con l'atto del 31.12.1972 rammentato in precedenza (*par. 0.1*), che realizzò la prima parte della costruzione che comprendeva anche le due abitazioni sopra descritte.

- OMISSIS - acquisì l'appartamento in corso di costruzione posto al piano rialzato, con l'atto del 03.09.1981 rammentato in precedenza (*par. 0.1*).

0.3. Il complesso edilizio di - OMISSIS -

Il Sig. - OMISSIS - è intestatario di un complesso edilizio descritto nel modo che segue.

Catasto Fabbricati

Comune di Cortona

Case Sparse – Casorbica n. 10

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
144	115		A/3	4	12 vani	€ 898,64

Catasto Terreni

Comune di Cortona

Foglio	Part.	Porz	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
144	409	AA	sem.arb.	2	7900 mq	RD 44,88 – RA 18,36
144	409	AB	uliveto	1	1750 mq	RD 8,13 – RA 6,78

I beni sono intestati a

- - OMISSIS -

c.f. - OMISSIS -

proprietà 1/1

0.3.1. La provenienza

I beni sono stati acquistati da - OMISSIS - con atto a rogito del Notaio Emilia Puliatti del 16.06.2000, rep. 112655, dai sigg. - OMISSIS - e - OMISSIS - che li detenevano per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

L'edificio ha subito variazioni di consistenza e di rendita, anche a seguito delle opere di recupero, ed ha mantenendo la medesima descrizione.

Il terreno fu acquisito come una particella ed è stata suddiviso in porzioni da parte degli uffici catastali con operazione del 24.05.2022, a seguito delle verifiche sui dati dell'AGEA.

Marco Magrini

Architetto



0.4. I terreni di - OMISSIS -

Il Sig. - OMISSIS - è intestatario di alcuni terreni agricoli descritti nel modo che segue.

Catasto Terreni
Comune di Cortona

Foglio	Part.	Porz	Classamento	Classe	Cons.	Rendita
168	79		bosco misto	03	4020	RD 2,08- RA 0,62
168	80		cast frutto	04	2940	RD 1,52 - RA 0,46
168	81		cast frutto	03	3240	RD 2,34 - RA 0,84
176	14		bosco misto	04	15180	RD 4,70 - RA 2,35
176	15	AA	bosco misto	03	2172	RD 1,12 - RA 0,34
176	15	AB	uliveto	02	148	RD 0,46 - RA 0,46
176	16		uliveto	04	3830	RD 3,96 - RA 5,93
257	74		seminativo	02	2800	RD 15,27 - RA 7,95
231	253		seminativo	02	1624	RD 9,04 - RA 4,61
258	308		semin arbor	01	10770	RD 87,22 - RA 33,37
258	310		semin arbor	01	1318	RD 10,67 - RA 4,08
258	312		seminativo	01	2386	RD 19,32 - RA 7,39

I beni sono intestati a

- - OMISSIS -

c.f. - OMISSIS -

proprietà 1/1

0.4.1. La provenienza

I beni sono pervenuti a - OMISSIS - a seguito di atto di divisione con il fratello - OMISSIS -; l'atto fu stipulato il 13.04.2022 a rogito del Notaio Di Ioliva, rep. 6083.

In precedenza i beni erano pervenuti ai fratelli - OMISSIS - e - OMISSIS -, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, per successione della madre - OMISSIS - e del padre - OMISSIS -. Il possesso dei beni da parte dei genitori risale oltre il ventennio.

Marco Magrini

Architetto

La successione di - OMISSIS - si aprì il 09.07.2015; L'atto amministrativo fu registrato ad Arezzo il 23.11.2020 e trascritto il 01.12.2020 al part. 12036.

L'accettazione da parte di - OMISSIS - e - OMISSIS - avvenne con l'atto di divisione del 13.04.2022 anzidetto e fu trascritta il 09.05.2022 al part. 5983.

La successione di - OMISSIS - si aprì il 05.06.2021; l'atto amministrativo fu registrato ad Arezzo il 16.08.2021 e trascritto il 03.09.2021 al part. 11407.

L'accettazione da parte di - OMISSIS - e - OMISSIS - avvenne con l'atto di divisione del 13.04.2022 anzidetto e fu trascritta il 09.05.2022 al part. 5984.



0.4.2. L'esproprio

Nelle more della successione di - OMISSIS - alcuni beni sono stati sottoposti ad esproprio da parte della Regione Toscana per la realizzazione di alcune nuove strade.

Alcune delle particelle che formavano la massa ereditaria sono state frazionate; le derivate sono rimaste in parte a disposizione dei sigg. - OMISSIS - ed in parte sono oggetto dei lavori stradali.

Gli atti di acquisizione a favore della Regione (rep. 9263 del 17.05.2022), e la relativa trascrizione (part. 7775 del 10.06.2022), sono stati posti a carico di - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS - per 1/3 di proprietà ciascuno.

In realtà, all'epoca dell'esproprio - OMISSIS - e - OMISSIS - possedevano quote diverse da quelle indicate negli atti anzidetti, cioè possedevano le quote descritte nella tabella che segue.

Marco Magrini

Architetto

Foglio	Part.	Cons.	Intestazione
258	285	2.095 mq	- OMISSIS - - 1/2 proprietà - OMISSIS - - 1/2 proprietà
258	286	240 mq	- OMISSIS - - 1/1 proprietà
258	302	935 mq	- OMISSIS - - 1/1 proprietà
258	303	265 mq	- OMISSIS - - 1/2 proprietà - OMISSIS - - 1/2 proprietà



0.5. La donazione di - OMISSIS -

Con atto a rogito del Notaio Gianfranco Di Iorio del 09.03.2023 - rep. 6906, trascritto il 20.03.2023 al part. 3743, - OMISSIS - donò a - OMISSIS - i seguenti beni.

Comune di Cortona
Catasto Fabbricati
Loc. Ca' di Masino

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
258			C/2	01		
	189				120 m ²	€ 179,73
257			A/4	02		
	10	2			2,5 vani	€ 94,90

Comune di Cortona
Catasto Terreni

Foglio	Part.	Sub	cat.	Cl.	Cons.	Rendita
--------	-------	-----	------	-----	-------	---------

Marco Magrini

Architetto

258	55	semin arbor 01	2010	RD 16,28 - RA 6,23
258	188	semin arbor 01	840	RD 6,80 - RA 2,60
231	254	seminativo 02	806	
258	307	semin arbor 01	3710	RD 4,49 - RA 2,29
				RD 30,04 - RA 11,50
258	309	semin arbor 01	1317	RD 10,67 - RA 4,08
258	311	seminativo 01	8874	RD 71,86 - RA 27,50

In precedenza i beni sono pervenuti a - OMISSIS - a seguito di atto di divisione con il fratello - OMISSIS -; l'atto fu stipulato il 13.04.2022 a rogito del Notaio Di Ionia, rep. 6083.

Ancor prima i beni erano pervenuti ai fratelli - OMISSIS - e - OMISSIS -, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, per successione della madre - OMISSIS - e del padre - OMISSIS -. Il possesso dei beni da parte dei genitori risale oltre il ventennio.

La successione di - OMISSIS - si aprì il 09.07.2015; L'atto amministrativo fu registrato ad Arezzo il 23.11.2020 e trascritto il 01.12.2020 al part. 12036.

L'accettazione da parte di - OMISSIS - e - OMISSIS - avvenne con l'atto di divisione del 13.04.2022 anzidetto e fu trascritta il 09.05.2022 al part. 5983.

La successione di - OMISSIS - si aprì il 05.06.2021; l'atto amministrativo fu registrato ad Arezzo il 16.08.2021 e trascritto il 03.09.2021 al part. 11407.

L'accettazione da parte di - OMISSIS - e - OMISSIS - avvenne con l'atto di divisione del 13.04.2022 anzidetto e fu trascritta il 09.05.2022 al part. 5984.



0.6. Gli immobili ereditati

Nell'immagine che segue viene rappresentata l'originaria consistenza degli immobili che furono ereditati da - OMISSIS - e - OMISSIS - e che sono stati poi oggetto della divisione, della donazione e dell'esproprio. Con il

Marco Magrini

Architetto

colore rosso sono evidenziati i terreni riconducibili a - OMISSIS -, con il colore celeste gli immobili riconducibili a - OMISSIS - e con il colore viola i terreni oggetto di esproprio.

Non sono rappresentati i terreni destinati a bosco, di proprietà di - OMISSIS -, che sono posti nella zona de La Dogana.



1. Iscrizioni e trascrizioni

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- **10705/1997 – Servitù di gasdotto – Part. 10705 del 26.11.1997**

Scrittura privata autenticata a rogito Notaio Emilia Puliatti del 31.10.1997, rep. 96856

FAVORE	Coingas consorzio intercomunale gas	Servitù gasdotto
CONTRO	- OMISSIS -	Servitù gasdotto
	- OMISSIS -	Servitù gasdotto

GRAVA	Catasto Terreni	Cortona	F. 232	Part. 130
-------	-----------------	---------	--------	-----------

- **4924/2003 – Atto d'obbligo edilizio – Part. 4924 del 10.04.2003**

Scrittura privata autenticata a rogito Notaio Emilia Puliatti del 12.03.2003, rep. 126912

FAVORE	Comune di Cortona	Obblighi LR 64/95
CONTRO	- OMISSIS -	Obblighi LR 64/95
	- OMISSIS -	Obblighi LR 64/95

GRAVA	Catasto Terreni	Cortona	F. 258	Partt. 3,8,55,56
			F. 168	Partt. 79,80,81
			F. 257	Partt.74
			F. 231	Part. 117
			F 76	Partt. 14,15,16

Marco Magrini

Architetto

Gli obblighi edilizi si riferiscono alla realizzazione degli interventi previsti da un Piano Aziendale per il recupero di alcune volumetrie agricole (magazzino e rimessa).

I terreni vincolati si riferiscono a quelli che sono oggi di proprietà di - OMISSIS - (par.0.4), di - OMISSIS - (par. 0.5) ed oggetto di esproprio (par. 0.4.2).

- **1073/2025 – Ipoteca giudiziale – Part. 1073 del 06.05.2025**

Atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 24.04.2025, rep. 616

TOTALE € 200.000,00

CAPITALE € 163.524,93

FAVORE	Banca popolare di Cortona soc. coop. per azioni				Proprietà per 1/1
CONTRO	- OMISSIS - e Rino snc				Proprietà per 1/1
GRAVA	Catasto Fabbricati	Cortona	F. 232	Part. 180	sub. 4, 6

- **12915/2025 – Apertura Liquidazione Giudiziale – Part. 12915 del 03.10.2025**

Sentenza del Tribunale di Arezzo del 11.09.2025, rep. 64

FAVORE	Massa creditori - OMISSIS -				Proprietà per 1/1
CONTRO	- OMISSIS -				Proprietà per 1/1
GRAVA	Catasto Fabbricati	Cortona	F. 232	Part. 180	sub. 4, 6

FAVORE	Massa creditori - OMISSIS -				Proprietà (BCNC)
CONTRO	- OMISSIS -				Proprietà (BCNC)
GRAVA	Catasto Fabbricati	Cortona	F. 232	Part. 180	sub. 7
			F. 232	Part. 376	

FAVORE	Massa creditori - OMISSIS -				Proprietà per 1/1
CONTRO	- OMISSIS -				Proprietà per 1/1
GRAVA	Catasto Fabbricati	Cortona	F. 232	Part. 180	sub. 2

FAVORE	Massa creditori - OMISSIS -				Proprietà per 1/1
CONTRO	- OMISSIS -				Proprietà per 1/1
GRAVA	Catasto Fabbricati	Cortona	F. 232	Part. 180	sub. 3

Marco Magrini

Architetto

FAVORE	Massa creditori - OMISSIS -			Proprietà per 1/1
CONTRO	- OMISSIS -			Proprietà per 1/2
	- OMISSIS -			Proprietà per 1/2
GRAVA	Catasto Terreni	Cortona	F. 232	Part. 130
FAVORE	Massa creditori - OMISSIS -			Proprietà per 1/1
CONTRO	- OMISSIS -			Proprietà per 1/1
GRAVA	Catasto Fabbricati	Cortona	F. 144	Part. 155
	Catasto Terreni	Cortona	F. 168	Partt. 79,80,81
			F. 176	Partt. 14,15,16
			F. 257	Part. 74
			F. 231	Part. 253
			F. 258	Partt. 310,312

Le visure che hanno portato a delineare la situazione sopra descritta, nonché quella catastale, sono aggiornate alla data del 25.09.2025, fatta eccezione per la trascrizione dell'apertura della liquidazione giudiziale.

2. Congruenza dei dati

La trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione controllata è coerente con la rappresentazione catastale degli immobili coeva al momento dell'adozione del provvedimento.

3. La sede aziendale

3.1. Descrizione

3.1.1. La zona

La sede aziendale è posta a margine dell'abitato di Camucia, che è la proiezione a valle dell'abitato di Cortona, lungo la Strada Regionale Umbro-Casentinese.

Il complesso edilizio dista 5 km dal centro di Cortona, 30 km da Arezzo e 45 km da Perugia; la vicinanza con il raccordo Perugia-Bettolle, posto a circa 7 km, consente di poter raggiungere agevolmente l'Autostrada A1 sia in direzione Nord che in direzione Sud.

La stazione ferroviaria di Camucia consente dei buoni collegamenti, costituiti da treni regionali, con le città di Arezzo, Firenze, Perugia e Roma.



3.1.2. Il complesso edilizio

Il complesso edilizio è costituito da un edificio prospiciente la Strada Regionale che è stato realizzato quale spazio espositivo per auto, e da un retrostante edificio polifunzionale dove si trovano le officine, i depositi di pezzi di ricambio auto e due appartamenti utilizzati dai titolari; il resede esterno è sistemato per favorire l'attività di rivendita e riparazione auto, con la presenza incidentale delle due abitazioni che non godono di spazi esclusivi. Il resede ha un ampio fronte sulla strada regionale, un fronte laterale su di una strada vicinale, e due fronti che confinano con proprietà di soggetti terzi; il tutto è corredato di un terreno posto oltre la strada regionale dove venivano ricoverate le auto di seconda mano.

L'edificato è stato realizzato su terreni acquisiti dai soci con diversi interventi edificatori che hanno interessato il periodo temporale che va dalla seconda metà degli anni '70 del secolo scorso all'inizio di questo secolo.

3.1.3. Il resede

Il complesso edilizio è corredato da un resede che è sistemato in maniera funzionale per lo svolgimento dell'attività di rivendita e riparazione auto.

Il resede è tutto asfaltato, o pavimentato in cemento, salvo una aiuola frontestante l'edificio destinato a mostra ed una siepe lungo la strada vicinale.

La recinzione dei fronti stradali è costituita da un muretto di 20-30 cm sormontato da una ringhiera in ferro ed è corredata da un passo carrabile lungo la strada regionale e da due passi carrabili lungo la strada secondaria; sugli altri fronti sono presenti le costruzioni o muri di cemento, oppure una modesta porzione di recinzione a rete a maglia sciolta lungo il fronte nord.

In corrispondenza delle intersezioni stradali è stata recintata una porzione di resede, evidenziata con la polilinea di colore rosso nell'immagine che segue, che non è mai stata formalmente acquisita dalla Ditta e che è descritta come segue

Marco Magrini

Architetto

Catasto Terreni – Comune di Cortona

F	Part	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
232	172	sem.arb.	01	258 m ²	rd 2.03–ra 0.80

intestato a

- - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

Peraltro la superficie annessa al resede è inferiore alla superficie catastale sopra indicata, in quanto una porzione della particella è annessa alla pubblica strada.



Il resede è descritto come segue

Catasto Fabbricati - Comune di Cortona Viale
Antonio Gramsci

F	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
232	180	7	BCNC			
232	376		BCNC			

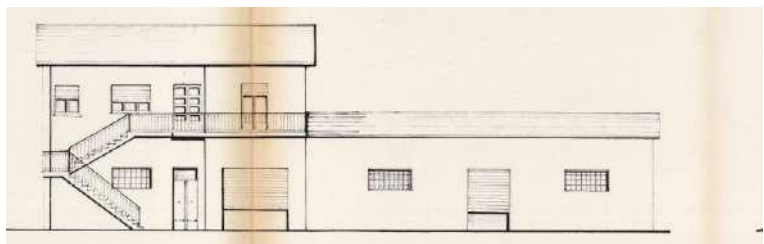
ed è posto a comune di tutte le unità produttive ed abitative costituenti il corpo aziendale.

3.1.4. L'edificio principale

L'edificio principale è stato realizzato con una serie di interventi che vanno dagli inizi degli anni '70 del secolo scorso fino ai primi decenni degli anni 2000.

L'originario corpo di fabbrica era costituito dall'abitazione posta al primo piano e dall'adiacente officina.

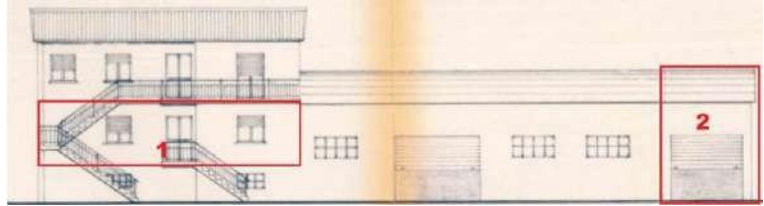
La struttura verticale è in muratura portante ed i solai sono in latero-cemento; la copertura dell'officina è costituita da travetti di cemento a centina, corredati da tirante in ferro, a costituire una volta a botte



Marco Magrini

Architetto

All'inizio degli anni '80 fu ampliata l'officina (2), proseguendo la costruzione sul fronte nord, e fu realizzato l'appartamento del piano rialzato (1), occupando la porzione di officina sottostante l'abitazione del primo piano.



Sotto il nuovo appartamento fu realizzato un magazzino a servizio dell'officina che, verosimilmente, fu ottenuto scavando sotto il livello dell'originario piano di calpestio per una profondità di circa 80 cm. Quest'ultimo intervento è desumibile dalla lettura degli elaborati dei titoli autorizzativi che, comunque, sono distonici sul punto.

Nella parte ampliata dell'officina fu realizzato un sottotetto, accessibile dall'interno dell'officina con una scala in ferro, realizzando un solaio orizzontale in latero-cemento.



Sul retro dell'edificio è stato realizzato, con più interventi e senza titoli autorizzativi, un consistente ampliamento che ingloba il forno per la verniciatura; la struttura è stata realizzata con pilastri e travi in ferro e lastre in eternit

Nei primi anni 2000 fu realizzato l'ampliamento giustapposto alla facciata principale; la struttura portante fu realizzata in acciaio, mentre le tamponature e la copertura furono realizzate con pannelli sandwich.

E' verosimile che contestualmente a quest'ultimo intervento sia stata montata la struttura in ferro nella parte ampliata dell'officina; la struttura ha portato alla realizzazione di un soppalco che unitamente alla parte sottostante funge da magazzino ricambi.

Marco Magrini

Architetto

3.1.4.1. *L'appartamento a piano primo*

L'appartamento ha accesso da una scala esterna che parte dal resede ed è formato da una zona giorno costituita da un soggiorno ed una cucina-pranzo, disimpegnati da un ingresso, e da una zona notte costituita da 3 camere, un bagno a servizio di tutta l'abitazione ed un bagno ad uso esclusivo di una camera; la zona notte è disimpegnata da un corridoio che sbarca sull'ingresso della zona giorno.

Tutti i locali sono finestrati ad eccezione dei corridoi; il bagno di servizio ha un'apertura che affaccia all'interno dell'officina; le finestre sono in alluminio, corredate da avvolgibili, mentre le porte interne sono in vetro tamburato. Alcuni pavimenti sono in marmette altri in parquet; i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica.

Le finiture sono coeve con l'epoca di realizzazione dell'edificio fatta eccezione per il rinnovo del bagno principale e la realizzazione di quello di servizio.



3.1.4.2. L'appartamento a piano rialzato

L'appartamento ha accesso da una scala esterna che parte dal resede ed è formato da una zona giorno costituita da un soggiorno ed una cucina-pranzo, disimpegnati da un ingresso, e da una zona notte costituita da 3 camere e 2 bagni; la zona notte è disimpegnata da un corridoio che sbarca sull'ingresso della zona giorno.

Tutti i locali sono finestrati ad eccezione dei corridoi; il bagno di servizio ha un'apertura che affaccia all'interno dell'officina; le finestre sono in alluminio, corredate da avvolgibili, mentre le porte interne sono in vetro tamburato. I pavimenti sono in marmette; i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica.

Le finiture sono coeve con l'epoca di realizzazione dell'edificio fatta eccezione per il rinnovo del bagno principale e la realizzazione di quello di servizio.



Marco Magrini Architetto

3.1.4.3. L'officina

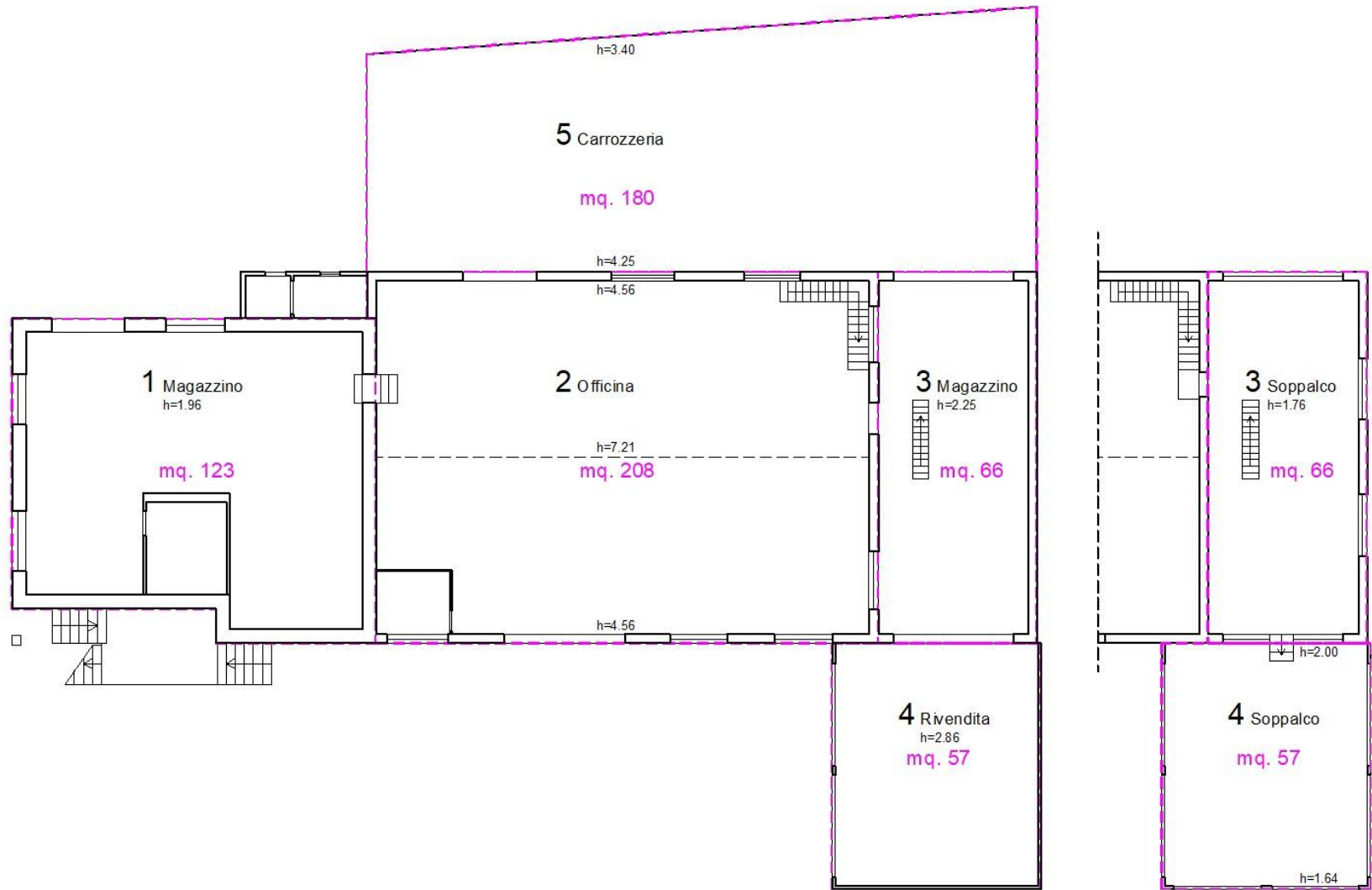
L'officina può essere suddivisa in 5 porzioni e cioè:

- 1) il magazzino seminterrato
- 2) l'officina meccanica
- 3) il magazzino soppalcato
- 4) la rivendita ricambi
- 5) la carrozzeria

Le cinque porzioni vengono di seguito descritte separatamente.

Tutte e cinque le porzioni non hanno servizi igienici e spogliatoi al loro interno.

L'unico servizio igienico è quello posto sul retro dell'edificio accessibile dal vano caldaia a servizio dei soprastanti appartamenti.



Marco Magrini

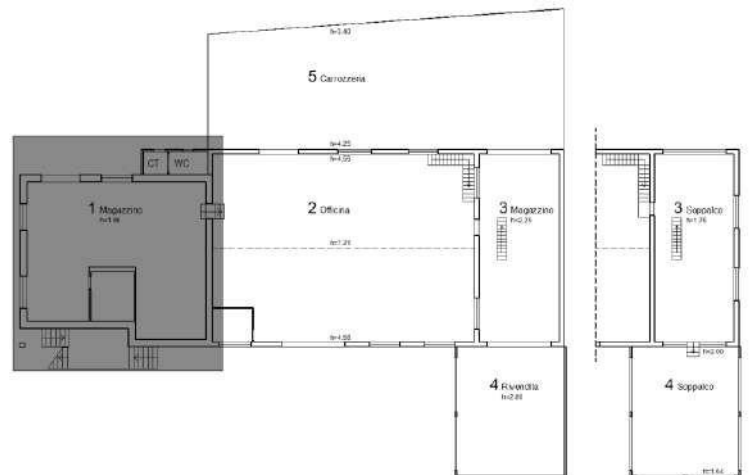
Architetto

3.1.4.3.1 Il magazzino seminterrato

Il magazzino seminterrato è posto nella zona sottostante gli appartamenti ed ha accesso dall'interno dell'officina e da un porta carraia, posto sul retro dell'edificio, che sbarca sul resede. Il locale fu realizzato contemporaneamente all'appartamento del piano rialzato, abbassando il piano di calpestio della porzione dell'originaria officina posta sotto l'appartamento del primo piano.

Il locale è alto 1.96 metri, è scarsamente illuminato, è pavimentato con piastrelle eterogenee ed è dotato di impianto elettrico; il divisorio interno, che compartimentava un locale, non ha più alcuna funzione.

Lo stato di manutenzione è pessimo.



3.1.4.3.2 L'officina meccanica

Marco Magrini

Architetto

E' la parte di officina destinata alle riparazioni meccaniche.

La porzione di edificio è l'originaria porzione coperta con la struttura a volta. Il locale è pavimentato con una palladiano di marmo, le pareti sono intonacate e gli infissi sono in ferro. E' presente anche un box realizzato con pannelli che fungeva da box-ufficio.

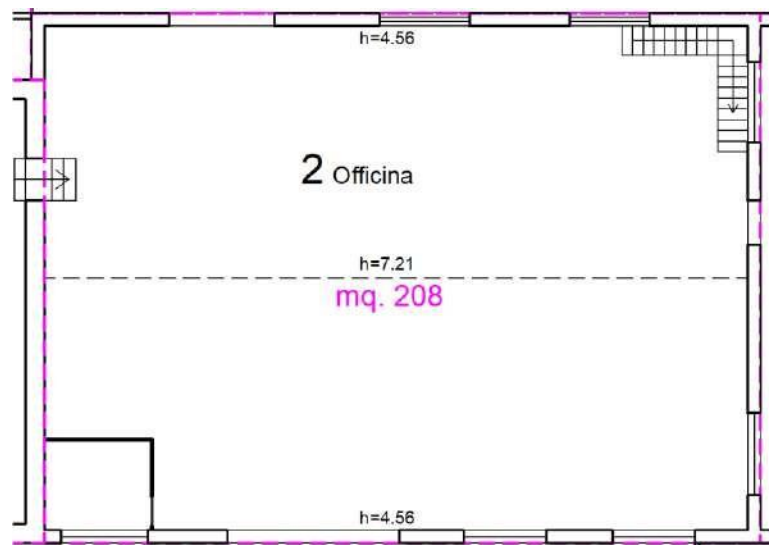
Sono presenti 3 carri-ponte, un impianto di aria compressa ed un impianto elettrico con prese industriali su tutto il perimetro.

Gli impianti sono datati; in particolare quello elettrico è dotato di un quadro posizionato all'interno all'officina che confonde le linee elettriche della parte produttiva e di quella residenziale.

Una scala in ferro addossata alla parete porta al locale sottotetto realizzato nella parte che costituiva l'ampliamento dell'officina (oggi magazzino).

L'officina comunica tramite porte interne con il magazzino seminterrato (1), con il magazzino soppalcato (3) e con la carrozzeria (5).

Lo stato di manutenzione è mediocre.



Marco Magrini

Architetto



3.1.4.3.3 Il magazzino soppalcato

Il magazzino è collocato nella parte di officina che fu ampliata nel 1980 sul fronte nord dell'edificio.

All'interno del locale è stata montata una struttura in ferro, collegata da una scaletta anch'essa in ferro, che ha costituito un soppalco praticabile.

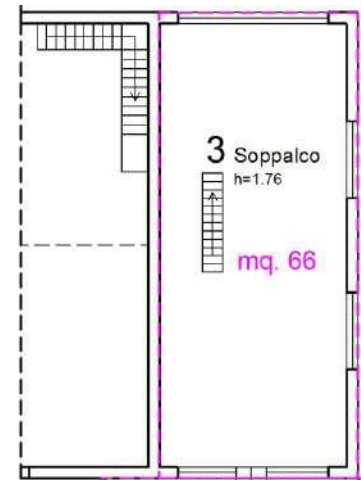
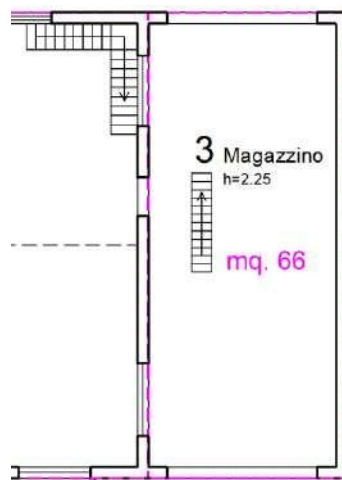
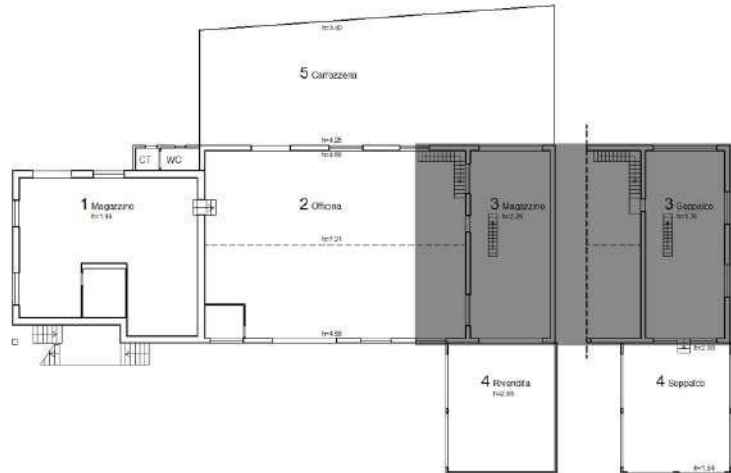
In tutti e due i livelli della struttura, sono state montate scaffalature per lo stoccaggio dei ricambi dei veicoli.

L'altezza del livello inferiore è di 2,25 mt, mentre quella del soppalco è di 1.76 mt.

Il livello inferiore è collegato con l'officina meccanica (2) e con la rivendita dei pezzi di ricambio (4); dal soppalco del magazzino si accede al soppalco posto sopra la rivendita dei pezzi di ricambio.

Entrambi i livelli sono angusti, per la ristrettezza dei percorsi, e scarsamente illuminati.

Lo stato di manutenzione è mediocre.



Marco Magrini

Architetto



Marco Magrini

Architetto

3.1.4.3.4 La rivendita ricambi

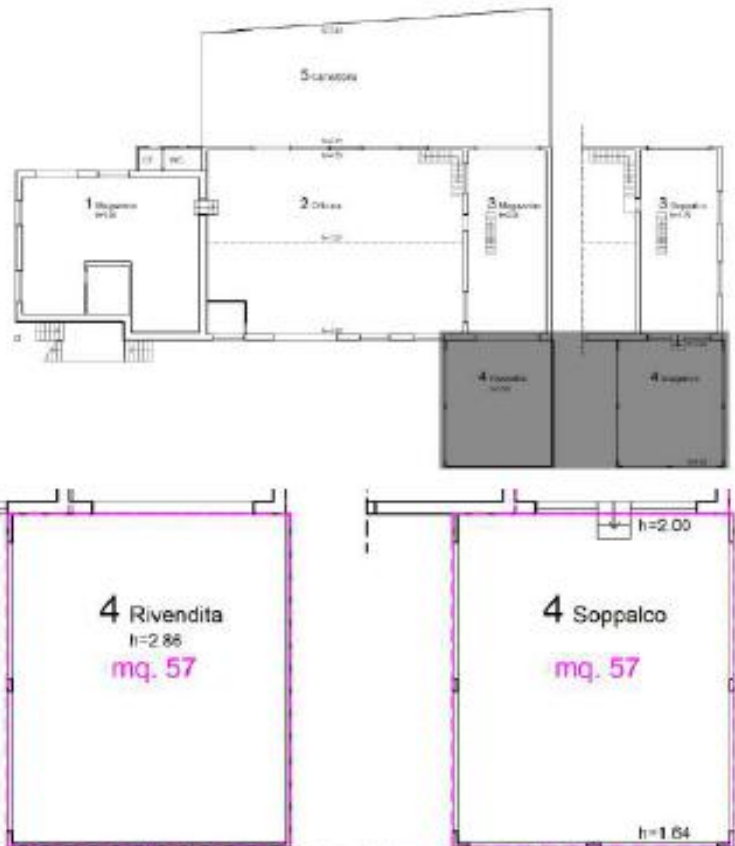
E' la parte più recente, realizzata nei primi anni 2000 e giustapposta al fronte principale dell'edificio.

La struttura è stata realizzata in acciaio e tamponata con pannelli sandwich e consta di un unico locale destinato alla vendita dei pezzi di ricambio.

L'accesso avviene dal resede del complesso edilizio; il locale vendita è collegato internamente al magazzino soppalcato (3). Il soppalco sopra la rivendita è destinato a magazzino ed è accessibile dal soppalco dell'adiacente magazzino.

Il locale è organizzato con bancone ed impianti funzionali alla vendita.

Lo stato di manutenzione è ordinario.

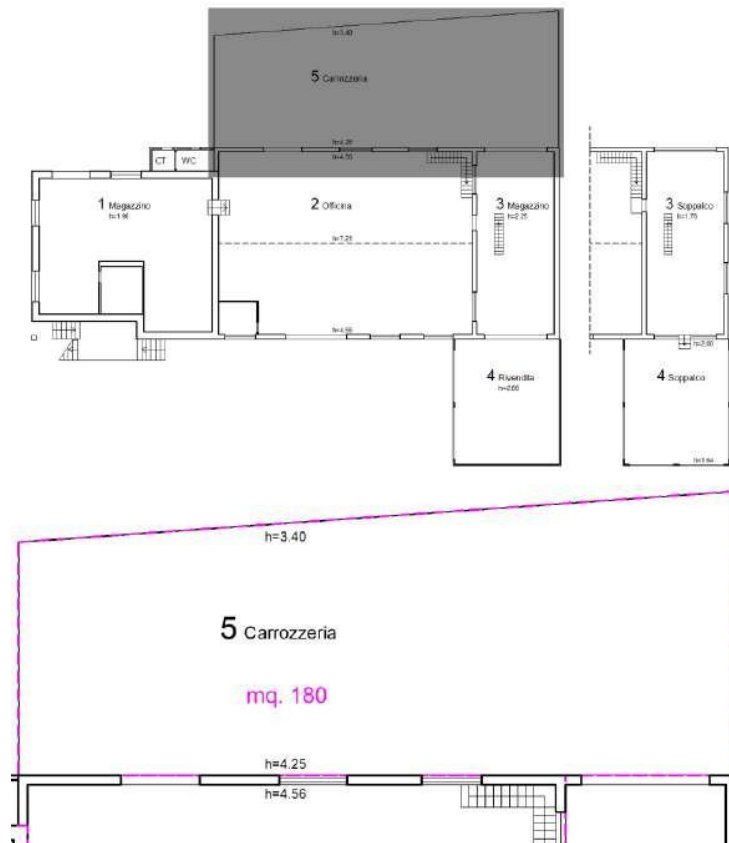


Marco Magrini

Architetto

3.1.4.3.5 La Carrozzeria

La carrozzeria è un locale giustapposto alla facciata est dell'edificio principale. La struttura portante è realizzata con pilastri in ferro e travetti in ferro; i tamponamenti sono realizzati con vetrate in ferro e vetro e la copertura è costituita da lastre di eternit; nella zona sottostante è presente una controsoffittatura. Il pavimento è in battuto di cemento. L'accesso avviene dalla porzione di resede posta sul retro dell'edificio; è anche presente una porta sul fronte nord che conduce ad una porzione di resede di ridotte dimensioni. All'interno dell'unico vano è presente un ingombrante e vetusto forno da carrozzeria che ha uno sfiato realizzato con elementi di eternit. Lo stato di manutenzione è pessimo, così come lo stato della copertura di eternit che presenta alcune lastre rotte e/o incrinate.



Marco Magrini

Architetto

3.1.5. La mostra

L'edificio più recente del complesso edilizio aziendale è quello destinato a mostra che è posto lungo la strada regionale.

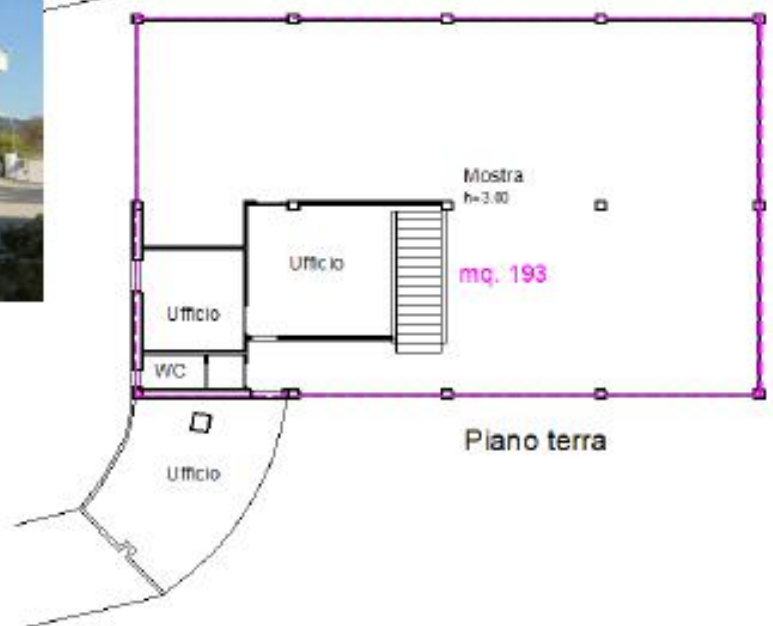
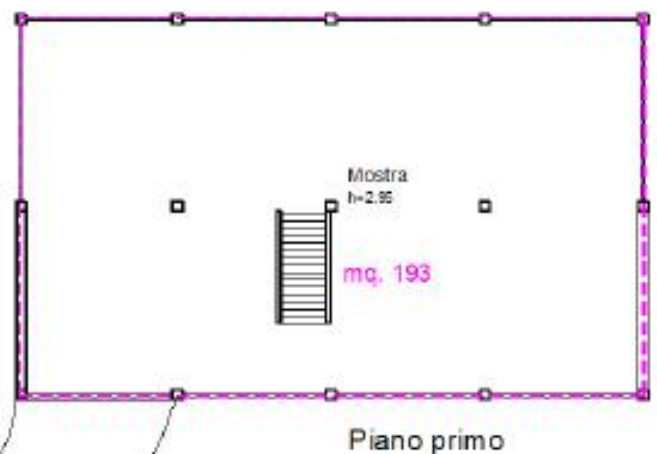
L'edificio è stato realizzato alla fine degli anni 80 del secolo scorso ed è stato realizzato con una struttura in elevazione puntiforme, collegata da due solai fuori terra, con ampie tamponature in vetro ed alluminio; i due livelli fuori terra costituivano una "vetrina" per l'esposizione di auto lungo la strada regionale. Un paio di campate del primo piano ed una del piano terra sono tamponate in muratura.

Il piano primo è corredato da una rampa carrabile in cemento armato che parte dal resede e che consente di giungere con le auto fino al primo piano.

Il collegamento interno è garantito da una scala, ad unica rampa sovrapposta, che collega i due livelli ed il livello di copertura dove si trova un locale accessorio destinato a magazzino.

A livello del piano terra sono presenti alcuni locali destinati ad ufficio, verosimilmente utilizzati per l'amministrazione, ed un bagno; sono altresì presenti alcuni box, realizzati con pannelli di arredo, che venivano utilizzati quali zona per le vendite dei veicoli.

Lo stato di manutenzione è ordinario.



Marco Magrini

Architetto

La copertura, non pavimentata ed apparentemente priva di impermeabilizzazione, è costituita da una terrazza a vasca con parapetto in cemento armato che consente un discreto affaccio sulla collina di Cortona.



Marco Magrini

Architetto

3.1.6. Il piazzale oltre la strada

Il centro aziendale è corredato da un piazzale destinato al parcheggio delle auto usate posto oltre la strada regionale.

L'area è un terreno incolto, con il fondo battuto, sulla quale la Ditta parcheggiava le auto di seconda mano o in conto vendita. Il terreno è completamente recintato con rete a maglia sciolta ed ha un accesso pedonale dalla strada regionale, frontistante il resede della Ditta, ed un accesso carrabile dalla strada comunale che corre sul fronte opposto.



Il piazzale costituiva un'importante pertinenza della Ditta.



Non sono stati reperiti titoli autorizzativi per la realizzazione delle recinzioni né per destinarla a parcheggio auto.

Nel 2010 fu proposta una DIA (591/2010) per la sostituzione della recinzione lungo la SR71 e la realizzazione di un accesso carrabile.

Il progetto ottenne il parere favorevole della Provincia di Arezzo.

Il Comune di Cortona intimò di non eseguire le opere in quanto l'area, all'epoca, era destinata a verde pubblico.

3.1.7. Gli impianti

Il complesso edilizio è allacciato alla rete dell'energia elettrica ed a quella telefonica.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo posto nel resede, in prossimità dell'edificio destinato a mostra.

I reflui e le acque meteoriche sono conferiti in una condotta superficiale posta lungo la strada principale che va a dispersione, anche se nell'originario progetto era descritta la realizzazione di una vasca che doveva essere periodicamente svuotata.

Marco Magrini

Architetto

L'impianto elettrico è gestito con un unico contatore che serve tutto il complesso edilizio. Il quadro di distribuzione è posto all'interno dell'officina meccanica.

Le abitazioni sono dotate di impianti di riscaldamento alimentato con una caldaia a gasolio installata nell'antibagno del servizio igienico posto sul retro dell'edificio. La cisterna è posta sotto la terrazza dell'abitazione del piano rialzato.

Alcune porzioni della parte produttiva sono riscaldate con dei termoconvettori, alimentati a gas metano, che servono:

- il piano inferiore della mostra;
- la zona rivendita ricambi;
- il magazzino soppalcato.

Tutte le altre zone della parte produttiva non sono dotate di impianti di condizionamento estivo/invernale.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

Marco Magrini

Architetto

3.1.8. Descrizione catastale

I beni aziendali sono descritti come segue

Catasto Fabbricati - Comune di Cortona Case Sparse -

F	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
232	180	4	Cat.D/8			€ 4763,80
232	180	6	Cat.C/3	05	m ²	€ 1983,19

Essolina n. 876

intestati a

- Società - OMISSIS - c.f.
- OMISSIS - proprietà 1/1

e sono integrati dal piazzale oltre la Strada Regionale descritto come

Catasto Terreni - Comune di Cortona

F	Part	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
232	130	sem.arb.	01	901 m ²	rd 7,07-ra 2,79

intestato a

- - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - proprietà 1/2
- - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - proprietà 1/2

Nell'ambito del corpo aziendale sono presenti due abitazioni che sono descritte nel modo che segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Cortona Case Sparse - Essolina n. 876

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
232	180	2	A/3	3	7 vani	€ 451,90

intestata a

- - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - proprietà 1/1

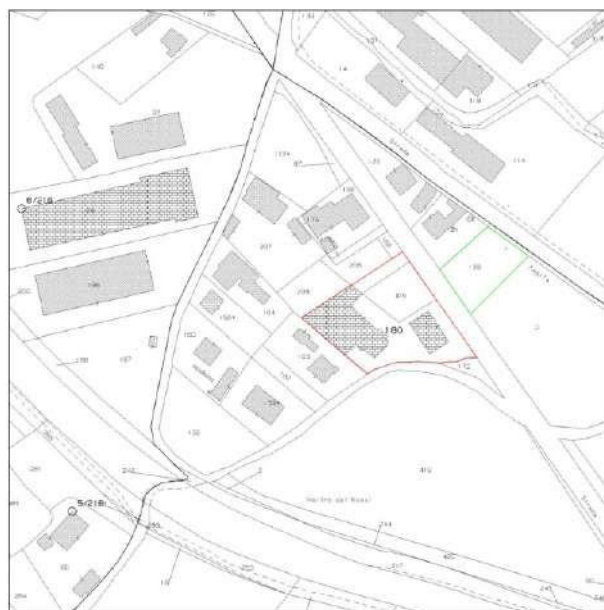
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
232	180	3	A/3	3	7 vani	€ 451,90

intestata a

- - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - proprietà 1/1

La rappresentazione catastale non è conforme allo stato di fatto per i motivi i seguenti motivi:

- la sagoma planimetrica dell'edificio principale rappresenta un ingombro fino al confine nord; in realtà l'edificio presenta un distacco dal confine; la porzione tra l'edificio ed il confine è destinata a resede;
- nella scheda del sub. 6:



- la sagoma della carrozzeria è rappresentata rettangolare anziché trapezoidale;
- nella parte nord della carrozzeria è indicato un magazzino ricambi che non esiste;
- il “ricovero rottami lamierati” non esiste.

3.2. La situazione urbanistico-edilizia

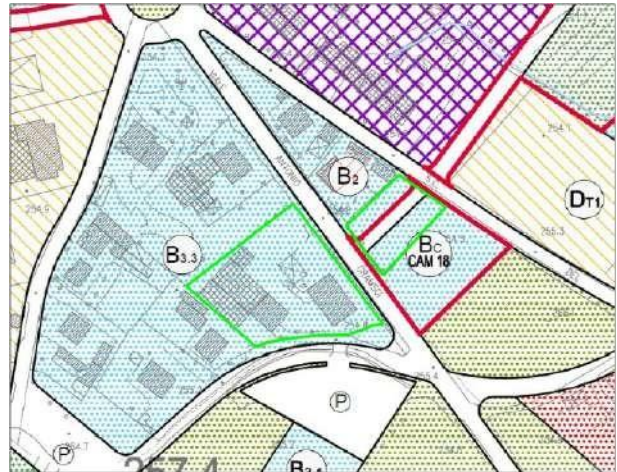
3.2.1. Le previsioni urbanistiche

Il Comune di Cortona è dotato di Regolamento Urbanistico che è stato più volte variato e che è tutt'ora il piano conformativo per l'attività edilizia. Il 03.07.2024 è divenuto efficace il nuovo Piano Strutturale Intercomunale.

Il 27.05.2020 il Comune di Cortona ha avviato la procedura del Piano Operativo, che sostituirà il RU; il Piano Operativo non è stato approvato nei termini di cui all'art. 96 della LR 64/2015, benchè siano intervenute le proroghe relative alle norme Covid, facendo scattare le salvaguardie previste dalla LR anzidetta.

Il corpo centrale dell'azienda è classificato quale B3.3 ed è disciplinato dall'art. 18 delle NTA.

Il terreno oltre la strada è classificato in parte quale zona B2, normata all'art. 17 NTA, ed in parte quale zona Bc-CAM18 disciplinata dall'art. 20 NTA.



Nell'immagine a fianco viene riportato l'estratto del Piano Strutturale che individua il perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della LR 65/2014.

L'esclusione da tale perimetro del terreno oltre la strada prelude ad una destinazione “non edificabile” del futuro Piano Operativo.



Con l'atto del Consiglio Comunale n. 92 del 27.11.2025 è stato adottato il Piano Operativo che, una volta approvato, sostituirà il Regolamento Urbanistico.

Dal momento dell'adozione sono applicabili le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR 65/2014 che non consentono interventi in contrasto con le norme adottate. Le norme di salvaguardia sono applicabili per un periodo di 3 anni.

Il PO classifica l'area quale U5, zona B omogenea, disciplinata dall'art. 69 delle NTA.

L'attività NON di “officina e carrozzeria” non è compatibile con le norme di zona, in relazione alla “distribuzione e localizzazione delle funzioni” (art. 7-16 delle NTA); in caso di intervento edilizio sono applicate le limitazioni di cui all'art. 25 (28?), 1° e 2° comma NTA.



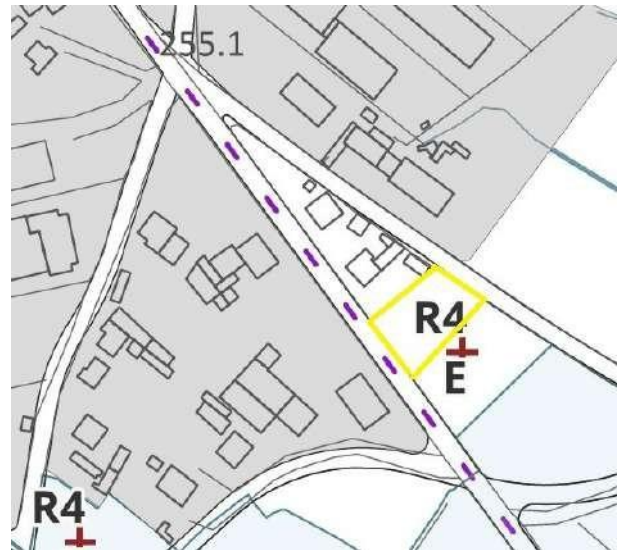
Marco Magrini

Architetto

Il terreno oltre la strada è classificato dal PO come R4, zona omogenea E-agricola.
Anche in questo caso il parcheggio NON è compatibile con le norme di zona.

3.2.2. La classificazione sismica

Il Comune di Cortona non è stato classificato tra i Comuni a rischio sismico dal 22.11.1937 al 19.03.1982. Dopo il 19.03.1982 e fino ai giorni nostri è stato classificato tra i Comuni a rischio sismico di classe 2.



Marco Magrini

Architetto

3.2.3. Lo stato legittimo

La definizione dello "stato legittimo" è riferita a quanto disposto al comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR 380/01 ed è propedeutica alla verifica della conformità del complesso edilizio.

L'Ufficio Edilizia del Comune di Cortona ha individuato la presenza dei seguenti fascicoli:

3.2.3.1. 1973 77 – Corpo centrale - Licenza

La licenza si riferisce all'impianto del corpo centrale del complesso edilizio, costituito da un'officina meccanica "agricola" con annessa abitazione.

3.2.3.2. 1979 555 – Corpo centrale – Variante

La concessione si riferisce alla variante al titolo autorizzativo con il quale fu realizzato l'impianto dell'edificio principale.

Dalla relazione si evince che la variante non comporta nessun aumento di volume ancorchè nell'elaborato grafico sia indicato a tratteggio, ed a livello planimetrico, un "forno verniciatura".

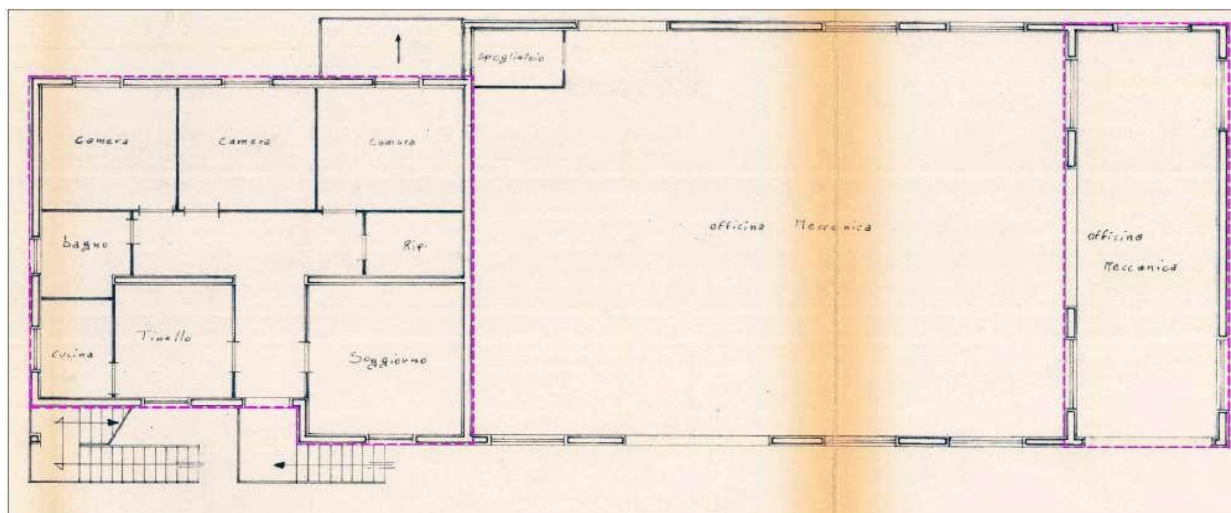


3.2.3.3. 1980 13 – Ampliamento officina – Abitazione piano rialzato

La concessione si riferisce all'ampliamento dell'officina, prolungando l'edificio verso nord, ed alla realizzazione della seconda abitazione che viene ricavata con un soppalco nella zona sottostante l'abitazione originaria; nelle immagini che seguono vengono proposti alcuni stralci del titolo autorizzativo con evidenziate le zone di intervento.

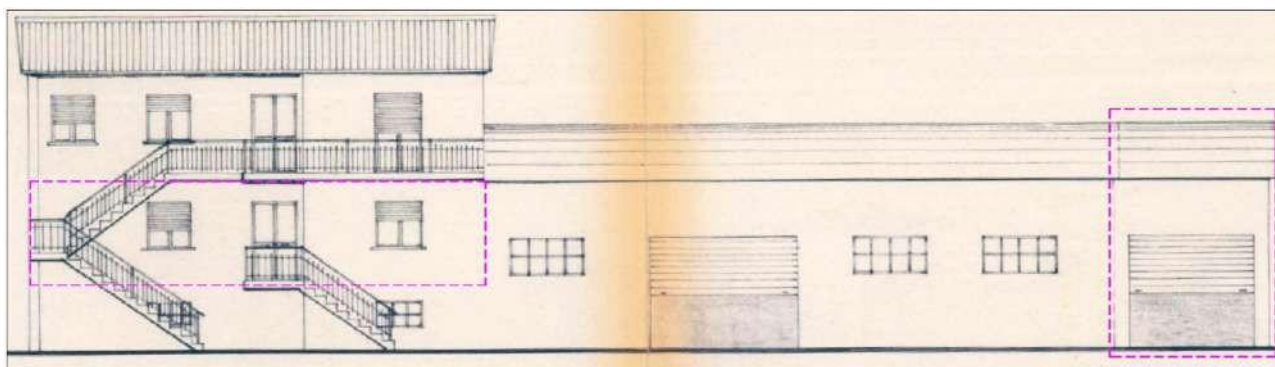
Il titolo edilizio è ampiamente descritto nell'atto del Notaio Vesci del 03.09.1981, rep. 10365, con il quale - OMISSIS -:

- o cedette la quota di metà del complesso produttivo al fratello - OMISSIS -;
- o si riservò l'appartamento del primo piano;
- o cedette al fratello - OMISSIS - l'intera proprietà del costruendo appartamento posto al piano rialzato.



Marco Magrini

Architetto



3.2.3.4. 1985 6 – Corpo centrale – Variante – Concessione

La concessione si riferisce alla variante alla concessione 13/1980.

Il Comune di Cortona certificò l'abitabilità ed agibilità di tutto il complesso edilizio il 09.01.1985, dando atto "... dell'ispezione dell'Ufficio Tecnico Comunale".

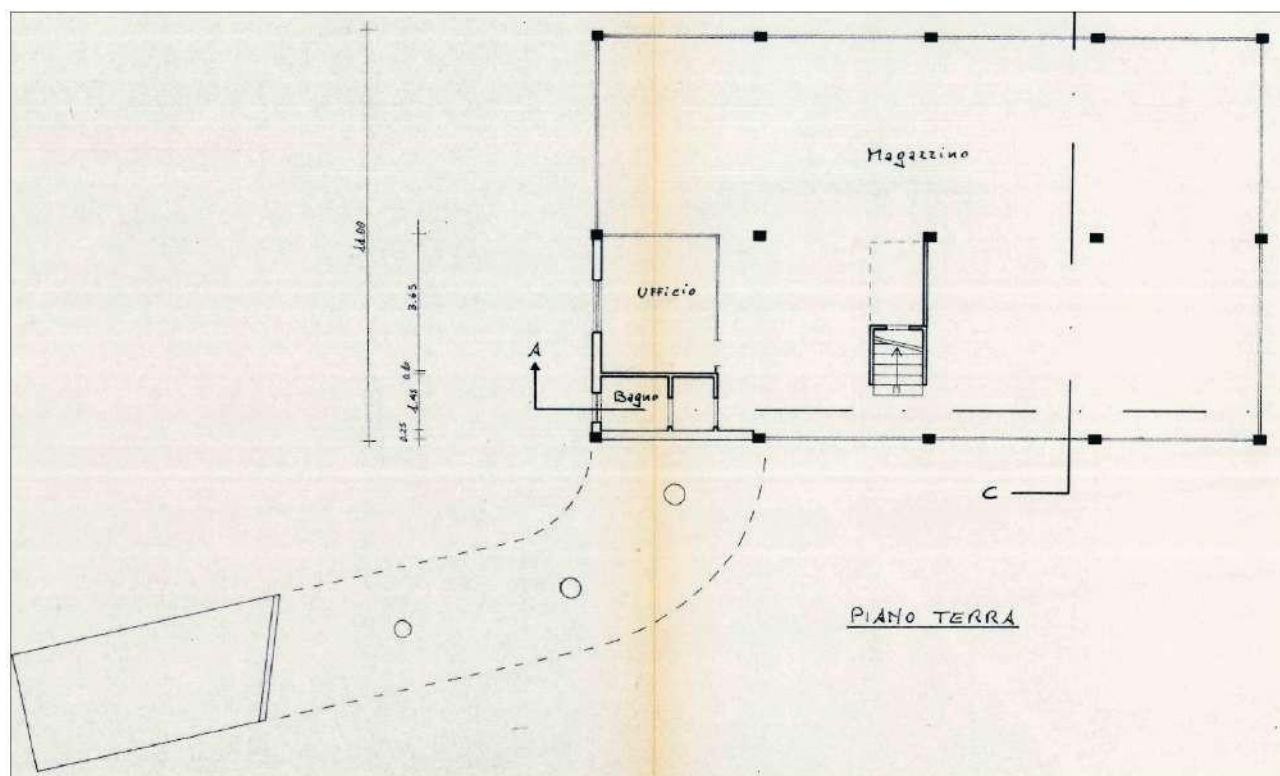
3.2.3.5. 1987 523 – Mostra - Concessione

La concessione si riferisce all'impianto dell'edificio destinato a mostra veicoli realizzato nella zona frontistante la Strada Regionale.

3.2.3.6. 1988 894 – Mostra – Variante

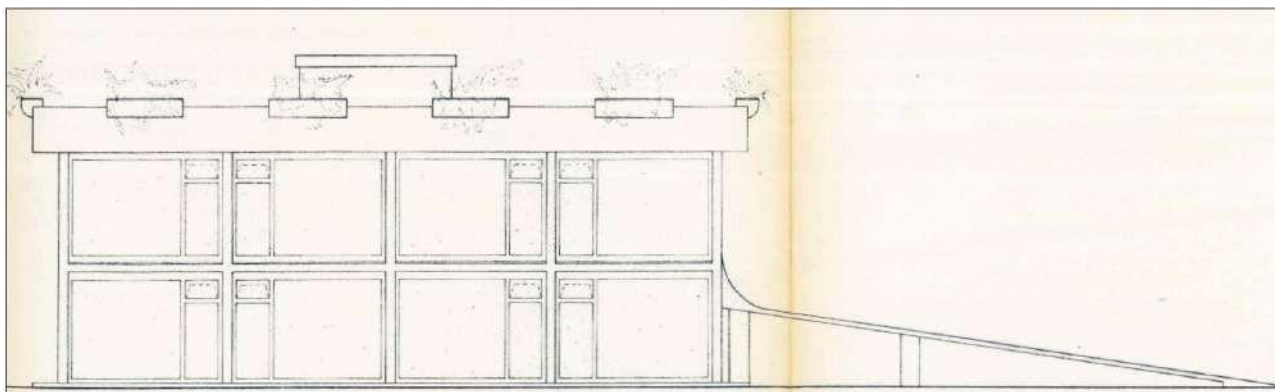
La concessione si riferisce alla variante alla concessione dell'edificio destinato a mostra veicoli. La variante si rese necessaria per la realizzazione della rampa esterna, in luogo dell'originario montacarichi, e per alcune variazioni distributive e prospettiche.

La costruzione è corredata dalle procedure relative alla normativa antisismica con la presentazione delle pratiche 9822 e 9822/1 presso il Genio Civile di Arezzo; il collaudo fu depositato il 27.04.1989. Non è stata rintracciata l'agibilità.



Marco Magrini

Architetto



3.2.3.7. 1997 40 – Recinzione - DIA

Con la Denuncia di Inizio Attività fu realizzata la recinzione lungo il fronte della Strada Regionale ed il varco in corrispondenza della part. 376 la cui acquisizione fu formalizzata con l'atto a rogito del Notaio Puliaiti del 22.12.1997, rep. 97289.

3.2.3.8. 2004 408 – Ampliamento - DIA

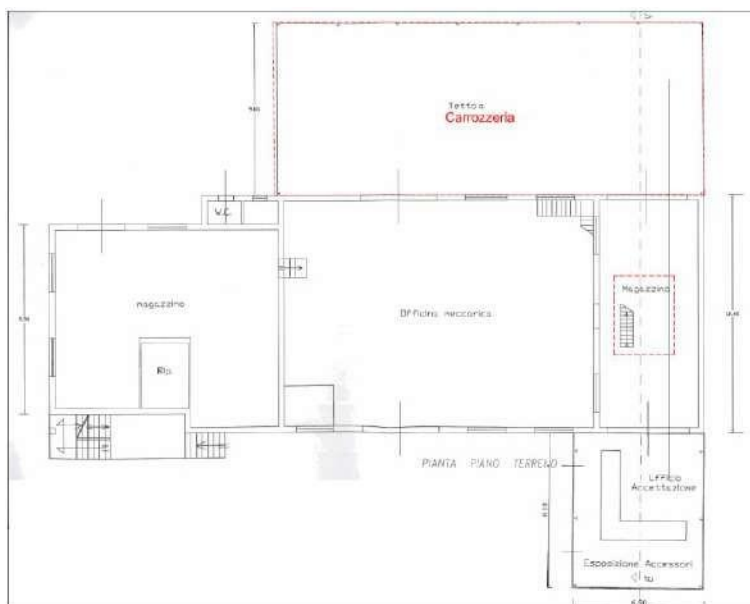
Con la Denuncia di Inizio Attività fu realizzato l'ampliamento destinato a rivendita pezzi di ricambio. L'ampliamento dell'officina è giustapposto al fronte est, nella parte centrale del resede.

E' stata realizzata una struttura in ferro, tamponata con pannelli, con la presenza anche di un piano ammezzato.

Negli elaborati grafici compare una tettoia sul fronte ovest, che nelle rappresentazioni successive sarà indicata come "carrozzeria" ed un mezzanino sulla parte di officina che fu ampliata nei primi anni '80 del secolo scorso.

Per la carrozzeria, che peraltro è rappresentata con pianta rettangolare quando in realtà ha pianta trapezoidale, e per il mezzanino non sono stati rintracciati né titoli edilizi né autorizzazioni strutturali.

Per la struttura dell'ampliamento fu depositato il progetto al Genio Civile il 03.05.2005, prat. 35294; il 21.06.2011 fu depositato il certificato di collaudo.



3.2.3.9. 2005 1016 – Gazebo - DIA

Con la DIA del 07.10.2005, prot. 22843, fu legittimata la realizzazione del gazebo nel resede della ditta.

Il gazebo è stato realizzato con struttura in ferro e copertura in pvc ed era destinato all'esposizione degli autoveicoli in vendita.

3.3. La conformità allo stato legittimo

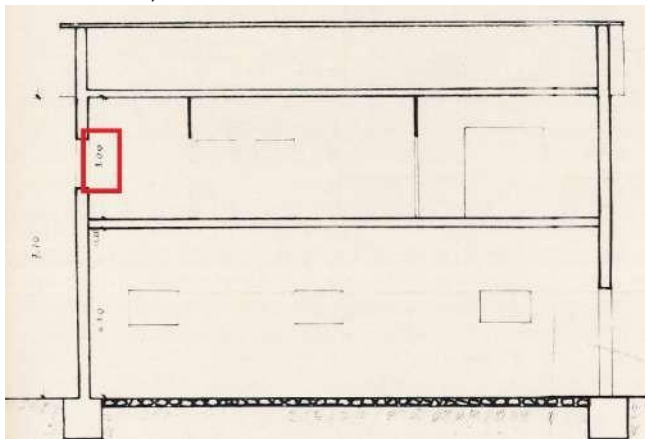
La verifica dello stato legittimo è condizionata dalle distoniche rappresentazioni del complesso edilizio principale allegato ai titoli edilizi.

La sequenza degli elaborati allegati ai vari fascicoli depositati presso l'archivio comunale presenta una serie di evidenti discordanze che condizionano pesantemente le operazioni di verifica. In tal senso si segnala:

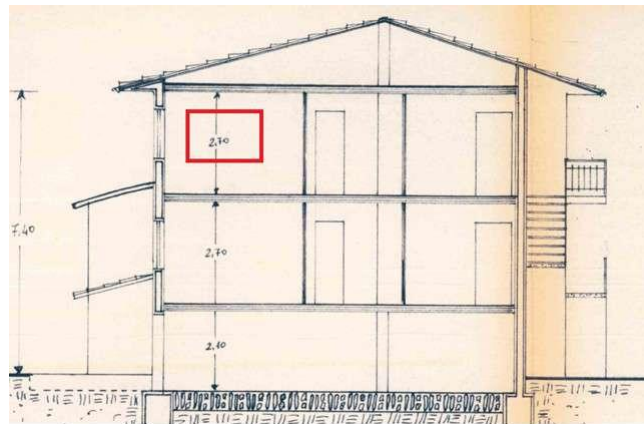
Marco Magrini

Architetto

- l'altezza interna dell'appartamento del primo piano
Nella licenza 77/1973 viene indicata in 3,00 metri, mentre nella licenza 13/1980 viene indicata in 2,70 metri; nella realtà è 3.00 metri.



Licenza 77/1973



Licenza 13/1980

- la licenza 6/1985 che costituisce variante della licenza 13/1980 nella relazione allegata al fascicolo si rappresenta la necessità di variare il progetto del 1980 in quanto è stata variata la posizione di alcune finestrature e la scala esterna. Il corredo grafico del titolo autorizzativo è limitato alle planimetrie del catasto urbano; non sono allegati i prospetti dell'edificio.
- negli elaborati grafici allegati alla licenza 13/1980 si indica una copertura dell'officina diversa da quella delle foto allegate al fascicolo
Nella sezione si indica che la copertura dell'officina è realizzata con travi reticolari e che la parte centrale sormonta di poco la quota di gronda; dalle foto è di palmare evidenza che la volta della copertura è nettamente più accentuata di quanto rappresentato e che il piano di calpestio è alla stessa quota del piazzale esterno.
- nella DIA 591/2010 si rappresenta la carrozzeria a pianta quadrata anziché trapezoidale

3.3.1. Le tolleranze del "decreto salvacasa"

Con il DL 69/2024, convertito con la L. 105/2024, è stato modificato il regime delle tolleranze edilizie; in particolare è stato introdotto l'art. 34-ter che al 4° comma definisce come tolleranze costruttive le parziali difformità che siano state accertate in sede di abitabilità dagli uffici tecnici comunali.

L'interpretazione di tale norma è, allo stato attuale controversa ancorchè la norma riconosca l'implicito affidamento da parte del cittadino nell'aver ottenuto una certificazione da parte di un ufficio pubblico; comunque da una parte si sostiene che l'accertamento consista nella visita da parte dell'ufficio tecnico comunale, dall'altra si sostiene che l'ufficio tecnico comunale abbia, in qualche modo, delineato i profili di difformità.

Marco Magrini

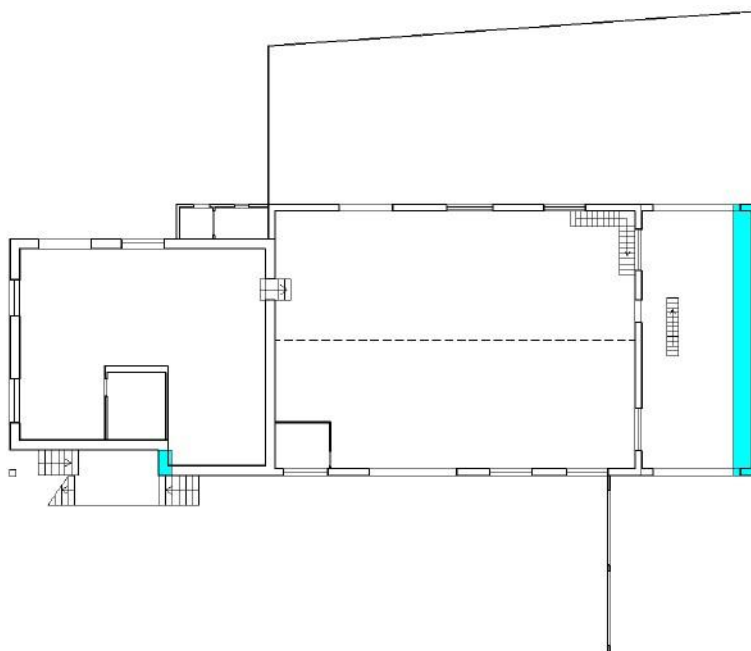
Architetto

Nel caso di specie l'abitabilità fu rilasciata il 09.01.1985 cioè dopo che era stato realizzato l'edificio principale e che erano stati definiti, dal punto di vista planivolumetrico, la parte relativa agli appartamenti e quella dell'officina meccanica ampliata.

La visita dell'ufficio tecnico comunale fu fatta al momento che l'attuale sagoma planimetrica, al netto delle tolleranze sulle misure, presentava le difformità descritte nella sovrapposizione proposta a fianco. Nel dettaglio la parte delle abitazioni era più ampia di una porzione di metri 0.60x1.15, sui tre livelli di costruzione, mentre l'ampliamento dell'officina era più largo di metri 1,10 per la lunghezza di 12,60 metri.

Nel caso che non sia possibile accedere all'interpretazione che gli incrementi volumetrici già realizzati all'epoca dell'abitabilità (1985) possano essere considerati tra le tolleranze di cui all'art. 34-ter del DPR 380/2001, occorre adottare i rimedi descritti nei paragrafi che seguono.

Per la parte destinata a carrozzeria si rinvia al paragrafo specifico.



3.3.2. L'edificio principale

L'edificio presenta delle variazioni prospettiche distribuite su tutti i fronti e delle variazioni alla distribuzione interna; le variazioni sono da inserire in una delle richieste di sanatoria che vengono di seguito indicate e che e possono essere legittimate con un accertamento di conformità ex art. 209 della LR 65/2014 che comporta una sanzione amministrativa di 1.032,00 €.

3.3.2.1. Gli appartamenti ed il magazzino

La porzione di edificio costituita dagli appartamenti e dal magazzino seminterrato presenta delle difformità planimetriche per una maggior superficie di mq. 0.70 mq = 0.60x1.15, per ogni piano; la porzione di edificio è difforme anche per l'altezza che, secondo la licenza originaria doveva essere di 7.70 metri anziché di 7.868.10 metri attuali.

La sanatoria potrà essere ottenuta, considerato che l'intervento è conforme alla normativa dell'epoca di realizzazione ed a quella attuale, con un accertamento di conformità ex art. 209 della LR 65/2014. Oltre al pagamento della sanzione amministrativa, pari agli oneri di urbanizzazione, dovranno essere corrisposti i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione (doppio degli oneri di urbanizzazione).

3.3.2.2. L'officina meccanica

L'officina meccanica risulta conforme dal punto di vista planivolumetrico pur scontando le difformità generali sui prospetti e sulla distribuzione interna.

3.3.2.3. Il magazzino soppalcato

Il magazzino soppalcato oltre a presentare difformità generali sui prospetti e sulla distribuzione interna non è conforme per:

- maggiori dimensioni planimetriche in quanto è stato realizzato più lungo di 1.10 metri rispetto al titolo autorizzativo;
- realizzazione di un sottotetto accessibile dall'interno dell'officina con una scala in ferro;
- realizzazione di soppalco in metallo per il deposito dei pezzi di ricambio;

Le maggiori dimensioni planimetriche si pongono a ridosso del confine, cioè a distanza nettamente inferiore alla minima prevista dalle norme del Regolamento Urbanistico (5 metri); l'art. 18 delle NTA del RU consente distanze inferiori previo accordo con i confinanti e nel rispetto delle norme di Codice Civile e delle distanze tra pareti finestrate. Ne consegue che l'accesso alla richiesta di sanatoria ex art. 209 della LR 65/2014, al fine di ritrovare la conformità alla norma anzidetta, presuppone l'accordo con i confinanti. In tal caso dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione ed una sanzione pari agli oneri di urbanizzazione (doppio degli oneri).

Marco Magrini

Architetto

Nel caso che non si raggiunga l'accordo con i confinanti, e quindi non si giunga alla conformità con le attuali NTA del RU, al caso di specie è applicabile l'art. 206, considerata l'impossibilità di demolire la parte difforme senza pregiudizio di quella autorizzata; la sanzione sarà pari al doppio del valore venale stimato da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Le anzidette considerazioni sono passibili di variazioni al momento dalla adozione e/o approvazione del Piano Operativo, il cui percorso è già stato avviato dal Comune di Cortona

Il locale sottotetto non rientra tra le superfici che contribuiscono alla determinazione della SUC (Superficie Utile Complessiva), ovvero della quantità edificata; ciò per dire che non contribuisce alla determinazione degli indici edificatori ma rientra tra le difformità alla distribuzione interna sanabili con l'istanza sopraccitata.

Il locale soppalco destinato a magazzino costituisce aumento di SUC e determina anche la realizzazione di una nuova struttura in zona sismica per la quale non è stata ottenuta l'autorizzazione del Genio Civile. La tipologia della struttura, le ridotte altezze ed i costi per la sanatoria e l'eventuale adeguamento strutturale depongono, a sommo parere dello scrivente, a favore del suo smantellamento riconducendo il locale all'originaria destinazione di officina.

3.3.2.4. La rivendita accessori

La rivendita accessori risulta conforme dal punto di vista planivolumetrico pur scontando le difformità generali sui prospetti e sulla distribuzione interna sanabili con le procedure sopra richiamate.

Marco Magrini

Architetto

3.3.2.5. *La carrozzeria*

Per la struttura che costituisce la carrozzeria non sono stati rintracciati titoli autorizzativi.

Fa eccezione una rappresentazione a tratteggio nella pianta relativa alla licenza 555/1979 dove veniva indicato un "forno verniciatura"; nella relazione allegata si indicava che le varianti, tra cui il forno, non comportavano incrementi di volume. Ad avvalorare che il "forno verniciatura" non costituisse "volume" era il fatto che ne fosse omessa la rappresentazione nei prospetti e nelle sezioni.

L'immagine a fianco è un estratto della foto aerea, dell'archivio della Regione Toscana, che rappresenta l'edificio appena costruito alla data del 15.07.1976; la freccia rossa indica il "forno verniciatura" che, verosimilmente, è quello che oggi è ancora installato nel locale carrozzeria.

E' di palmare evidenza che non è presente nessuna tettoia, che ingloba il forno e che costituisce la carrozzeria.



L'immagine a fianco è un estratto della foto aerea dell'archivio della Regione Toscana scattata il 20.09.1986.

La polilinea di colore rosso evidenzia che la struttura della carrozzeria è stata realizzata nell'attuale consistenza planimetrica, ed ingloba il forno visibile nella precedente immagine.



Dalle verifiche in ordine allo stato legittimo emerge che potrebbe considerarsi autorizzata soltanto l'installazione per il forno di verniciatura ma non la realizzazione del locale carrozzeria; peraltro il forno è da qualificare come volume tecnico stante che, nella relazione dei titoli relativi all'impianto dell'edificio, veniva descritto che la sua realizzazione non comportava aumento di volume.

Con DPGR 64/R del 11.11.2013 la Regione Toscana ha definito i parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

Le quantità edificate sono riferite alla Superficie Utile Lorda (SUL) definita all'art. 10.

Dalla SUL sono esclusi i "volumi tecnici" (cfr. 4° comma lett. i)), come definiti nell'allegato A. L'allegato A definisce i "... volumi tecnici..." come quelli "... che hanno caratteristiche morfotopologiche che ne attestano inequivocabilmente l'utilizzo ..." e che siano "... parzialmente o totalmente interrati...". Tra gli esempi sono elencati "contenitori di macchinari per attività produttive."

I parametri urbanistici sono stati poi modificati con il regolamento 39/R del 24.07.2018.

L'art. 63 definisce i volumi tecnici; peraltro il punto 31 dell'Allegato 1 conferma che la definizione di 'volume tecnico' è analoga a quella del DPRG 64/R.

L'ultima variazione è conseguenza del coordinamento della conferenza Stato-Regioni i cui lavori dovrebbero tendere ad uniformare le norme e le procedure edilizie.

A modesto avviso dello scrivente ne consegue che può essere considerato "volume tecnico" soltanto il forno già installato nel 1976, ed attualmente esistente all'interno del locale carrozzeria.

Alla luce di tali considerazioni il locale carrozzeria non risulta conforme allo stato legittimo.

Marco Magrini

Architetto

L'ottenimento di un titolo in sanatoria non appare praticabile con particolare riferimento a:

- mancanza della minima distanza tra la carrozzeria e le pareti finestrate dell'edificio del confinante, che pone la struttura in difformità dalle NTA del RU e comunque delle norme sovraordinate; - inconsistenza della struttura portante riferita alla normativa antisismica; - necessità di sostituzione del manto di copertura attualmente in eternit.

Le condizioni anzidette depongono a favore dello smantellamento della struttura, considerata l'impossibilità di ottenere il titolo a sanatoria.

3.3.3. La mostra

L'edificio è conforme allo stato legittimo fatta eccezione per:

- Realizzazione dell'ufficio sotto la rampa di accesso al piano primo
L'ufficio non è stato legittimato, costituisce SUC ed ha altezze interne inferiori a quelle richieste per tale uso. Ne consegue che dovrebbe essere ricondotto ad una superficie accessoria e che dovrebbe essere sanato con un accertamento di conformità ex art. 209 della LR 65/2014 soggetto alle sanzioni amministrative ed al pagamento degli oneri di urbanizzazione.
- Diversa distribuzione interna
Le difformità rientrano tra le tolleranze costruttive ex art. 34 ter, 2° comma, del DPR 380/2001.

3.3.4. La commerciabilità

Con la sentenza 8230/2019 la Corte di Cassazione, a sezioni unite, ha inteso dirimere il contrasto giurisprudenziale riguardo l'interpretazione della sanzione di nullità prevista dalla L. 47 del 1985, art. 17 e 40, e art. 46 del TU n. 380 del 2001.

Con la pronuncia è stato affermato il seguente principio di diritto:

"In presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato".

Detto principio, alla base dell'attuale *modus operandi* degli studi notarili, è stato esteso anche ai provvedimenti di divisione disposti dal giudice nell'ambito delle domande di scioglimento di una comunione, con la sentenza 25021 del 07.10.2019 della Corte di Cassazione a sezioni unite.

Il complesso edilizio costituente la sede aziendale, ancorchè presenti le difformità delineate nei paragrafi che precedono, è dotato di titoli urbanistici reali e riferibili agli immobili che lo costituiscono.

3.4. Il possesso del bene

Al momento della visita le unità produttive erano nel possesso del curatore, l'appartamento del piano rialzato era abitato da - OMISSIS - e dalla propria famiglia, mentre l'appartamento del primo piano era abitato da - OMISSIS - e dalla sua famiglia.

Marco Magrini

Architetto

3.5. La stima degli immobili

La stima che segue sconta la situazione urbanistico-edilizia descritta in precedenza; le molteplici situazioni di difformità, l'ondivaga situazione urbanistica del Comune di Cortona e la difficoltà di interpretazione delle ultime disposizioni sulle tolleranze non consentono di delineare le esatte condizioni per ricondurre il complesso edilizio allo stato legittimo.

D'altra parte sono certe alcune situazioni di difformità che inducono a ritenere che alcune parti del complesso debbano essere rimosse (carrozzeria e soppalco magazzino); la loro rimozione potrà avvenire al momento che lo decida il possessore, ovvero al momento che intervenga d'imperio l'autorità amministrativa; ciò consente al possessore l'utilizzo dei locali e/o delle strutture difformi.

Gli ampi margini sulle operazioni di legittimazione o di rimozione di alcune porzioni di edificio, offrono un ampio ventaglio di ipotesi che ne rendono impossibile la precisa determinazione.

Ne consegue che conviene valutare le porzioni che, ragionevolmente, possono essere ricondotte alla legittimità deprimendone il valore unitario, comprendendo in tale riduzione gli eventuali costi di sanatoria e/o di rimozione delle parti non conformi.

Un altro rilevante aspetto ai fini della stima è la mancata distinzione tra la parte produttiva e la parte abitativa considerato che il resede di pertinenza risulta a comune di tutte le unità immobiliari e che gli impianti elettrico e di approvvigionamento idrico risultano a comune. Un esempio tangibile di tale promiscuità è costituito dalla finestre dei bagni di servizio degli appartamenti che affacciano all'interno dell'officina meccanica.

Tale situazione impone di formare un unico lotto che potrà essere suddiviso all'esito di eventuali proposte che prevedano una funzionale divisione degli spazi e degli impianti.

Il lotto è esteso all'area a parcheggio posta oltre la strada che viene stimata in ragione dell'effettiva destinazione, ancorchè sia sottoposta alle limitazioni formali descritte nei precedenti paragrafi.

Ciò detto, parametrando le superfici a varia destinazione, gli immobili possono essere stimati nel modo che segue.

Residenza

Piano primo	mq	par	mq	€/mq	stima
abitazione	123 x	1,00 =	123,0		
terrazza	13 x 0,15 =	x 800 =	<u>2,0</u>	99.960,00	
			125,0		
Piano rialzato	mq	par	mq	€/mq	stima
abitazione	123 x	1,00 =	123,0		
terrazza	10 x 0,15 =	x 800 =	<u>1,5</u>	99.600,00	
			124,5		
Officina	mq	par	mq	€/mq	stima
1-Magazzino	123 x	0,20 =	24,6		
2-Officina	208 x	1,00 =	208,0		
3-Magazzino	66 x	0,80 =	52,8		
4-Rivendita	57 x	1,00 =	57,0		
5-Carrozzeria	180 x 0,00 =	x 450	<u>0,0</u>	= 154.080,00	
			342,4		
Mostra	mq	par	mq	€/mq	stima
Piano 0	193 x	1,00 =	193,0		
Piano 1	193 x	1,00 =	193,0		
			<u>386,0</u> x	600 =	231.600,00
Resede	mq	par	mq	€/mq	stima

Marco Magrini

Architetto

	901 x	10 =	9.010,00
TOTALE		€	594.250,00

Il valore di stima dovrà essere ridotto secondo le correnti indicazioni del Tribunale di Arezzo ad un valore arrotondato pari ad € **505.000,00** con una riduzione del **15,02%** rispetto al valore di stima.

4. La casa di abitazione

4.1. Descrizione

4.1.1. La zona

Il complesso edilizio è posto nella campagna prossima all'abitato di Camucia ed ai piedi della collina di Cortona, dista 5 km dal centro di Cortona, 30 km da Arezzo e 45 km da Perugia; la vicinanza con il raccordo Perugia-Bettolle, posto a circa 7 km, consente di poter raggiungere agevolmente l'Autostrada A1 sia in direzione Nord che in direzione Sud.

La stazione ferroviaria di Camucia consente dei buoni collegamenti, costituiti da treni regionali, con le città di Arezzo, Firenze, Perugia e Roma.



4.1.2. Gli edifici

Il complesso è costituito da un edificio principale, destinato per intero ad abitazione, da una costruzione accessoria destinata a rimessa-cantina, ed una ex porcilaia in disuso e pericolante.

All'originale resede di pertinenza dell'edificio, limitato all'intorno dei fabbricati, è stata annessa una vasta area agricola che viene mantenuta a prato ed in parte ad orto; sulla parte dell'area annessa che fronteggia la strada comunale è stato realizzato un secondo accesso carrabile al resede



Marco Magrini

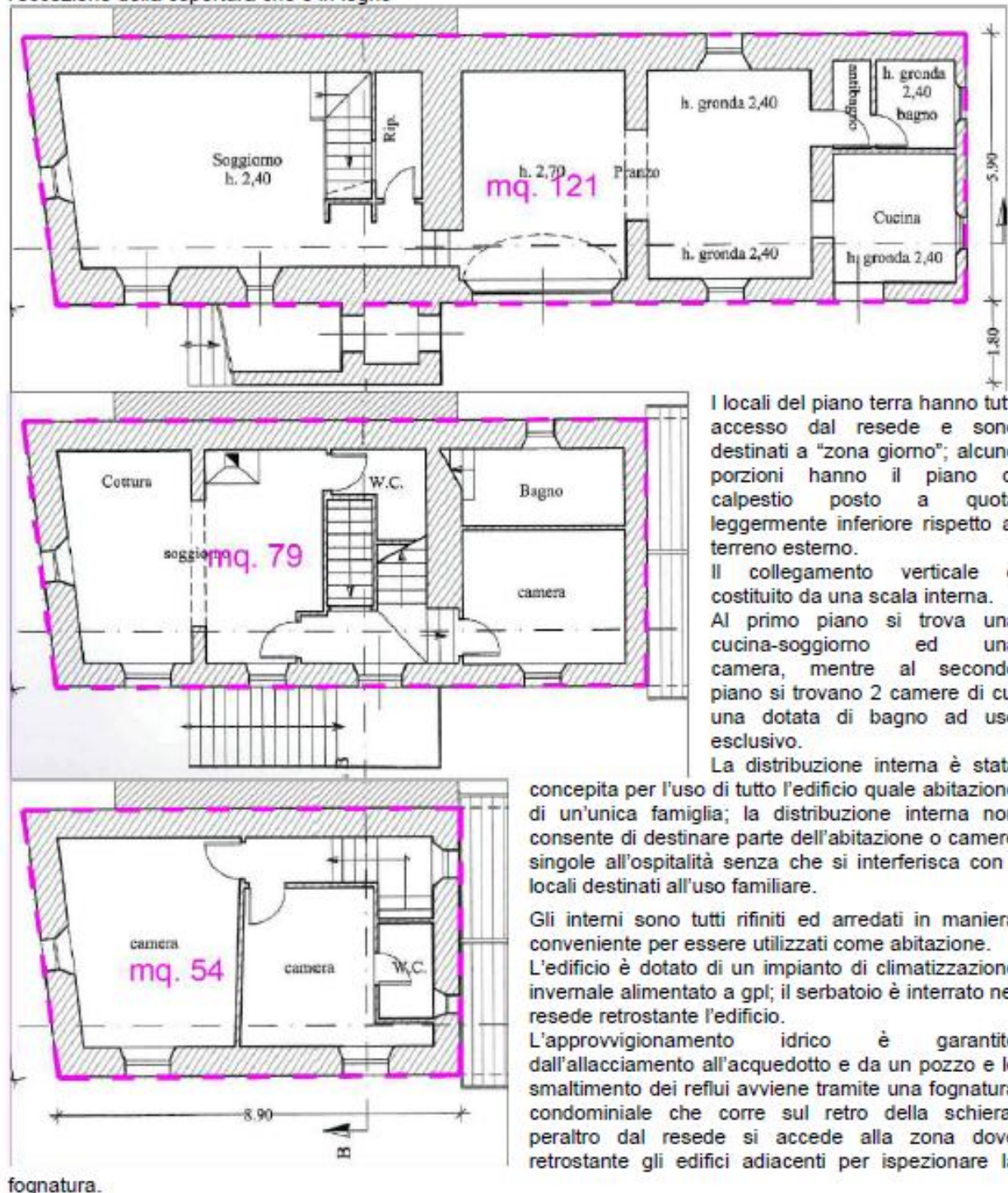
Architetto

4.1.2.1. L'edificio principale

L'edificio principale è il capotesta di una schiera di edifici ex-colonici posti lungo la strada comunale; l'edificio si sviluppa verso l'interno della proprietà e rivolge il fronte principale alla porzione di resede che costituiva la vecchia "aia", sulla quale prospettavano la rimessa e la porcaia.

Le facciate dell'edificio presentano alcune finiture di maggior pregio rispetto alle costruzioni destinate all'alloggio dei coltivatori; le riquadrature alle finestre, la gronda particolarmente elaborata ed una scala di ragguardevoli dimensioni portano a ritenere che l'utilizzatore potesse essere un fattore o comunque un soggetto più qualificato rispetto al semplice coltivatore.

L'edificio è disposto su tre livelli fuori terra, ha struttura in muratura; i solai sono in latero-cemento con l'eccezione della copertura che è in legno



fognatura.

Marco Magrini

Architetto



Marco Magrini

Architetto

4.1.2.2. La rimessa

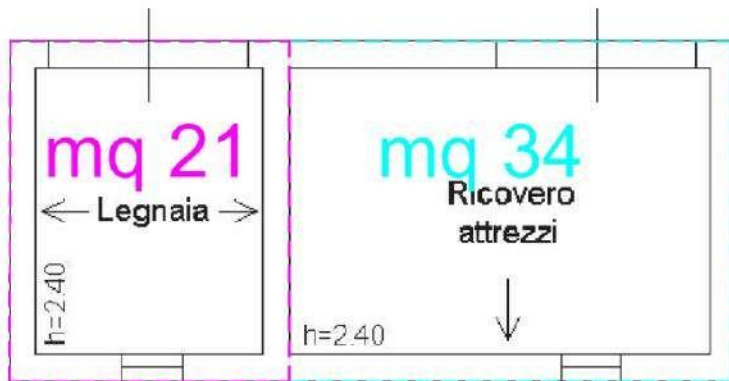
La rimessa è posta di fronte al fabbricato di abitazione, ed è realizzata in muratura portante e solaio di copertura con travi e travetti in legno che sorreggono pianelle in cotto.

E' costituita da due locali separati entrambi destinati ad accessori, quali cantina e rimesse attrezzi.



Marco Magrini

Architetto



PIANO TERRA

L'accesso avviene direttamente dal resede ed il lato minore della costruzione confina con la strada comunale.

La costruzione è integrata nel resede con sistemazioni e finiture appropriate.

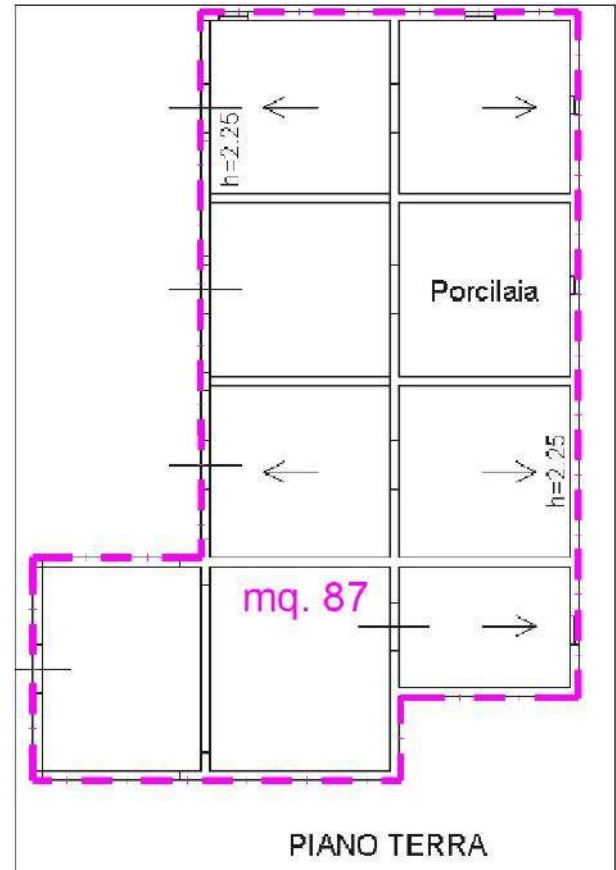


Marco Magrini

Architetto

4.1.2.3. La ex porcilaia

L'edificio della ex-porcilaia è posto a margine dell'originario recede dell'edificio ed era destinato alla stabulazione dei suini. La costruzione è ad un solo livello, eseguita con una struttura in muratura di ridotto spessore ed è coperta con una struttura a capanna. Nel corso del tempo è stata ricondotta a rimessa. Allo stato attuale è in precarie condizioni statiche, al punto che una porzione è crollata, ed è inutilizzabile.



4.1.3. Descrizione catastale

I beni sono descritti nel modo che segue,

Catasto Fabbricati - Comune di Cortona
Case Sparse – Casorbica n. 10

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
144	115		A/3	4	12 vani	€ 898,64

Catasto Terreni - Comune di Cortona

Marco Magrini

Architetto

Foglio	Part.	Porz	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
144	409	AA	sem.arb.	2	7900 mq	RD 44,88 – RA 18,36
144	409	AB	uliveto	1	1750 mq	RD 8,13 – RA 6,78

I beni sono intestati a

- - OMISSIS -

c.f. - OMISSIS -

proprietà 1/1

4.2. La situazione urbanistico-edilizia

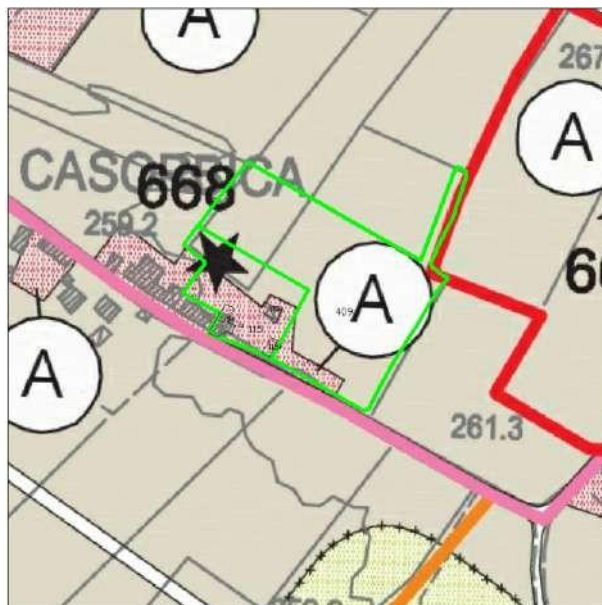
4.2.1. Le previsioni urbanistiche

Il Comune di Cortona è dotato di Regolamento Urbanistico che è stato più volte variato e che è tutt'ora il piano conformativo per l'attività edilizia. Il 03.07.2024 è divenuto efficace il nuovo Piano Strutturale Intercomunale.

Il 27.05.2020 il Comune di Cortona ha avviato la procedura del Piano Operativo, che sostituirà il RU; il Piano Operativo non è stato approvato nei termini di cui all'art. 96 della LR 64/2015, benchè siano intervenute le proroghe relative alle norme Covid, facendo scattare le salvaguardie previste dalla LR anzidetta.

L'intorno degli edifici è classificato quale "Zona a matrice storica", zona A omogenea, ed è disciplinata dall'art. 12 delle NTA.

Il terreno è invece classificato come "Zona E3 – La pianura" ed è disciplinato dall'art. 40 delle NTA.



Con l'atto del Consiglio Comunale n. 92 del 27.11.2025 è stato adottato il Piano Operativo che, una volta approvato, sostituirà il Regolamento Urbanistico.

Dal momento dell'adozione sono applicabili le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR 65/2014 che non consentono interventi in contrasto con le norme adottate. Le norme di salvaguardia sono applicabili per un periodo di 3 anni.

Il PO classifica l'area quale R4, zona E omogenea, disciplinata dall'art. 74,75 e 78 delle NTA, nonché della LR 65/2014.



4.2.2. La classificazione sismica

Il Comune di Cortona non è stato classificato tra i Comuni a rischio sismico dal 22.11.1937 al 19.03.1982.

Dopo il 19.03.1982 e fino ai giorni nostri è stato classificato tra i Comuni a rischio sismico di classe 2.

4.2.3. Lo stato legittimo

La definizione dello "stato legittimo" è riferita a quanto disposto al comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR 380/01 ed è propedeutica alla verifica della conformità del complesso edilizio.

L'Ufficio Edilizia del Comune di Cortona ha individuato la presenza dei seguenti fascicoli:

anno	num	Intervento	intestatario
2001	1081	Ristrutturazione	- OMISSIS -
2001	1203	Piscina	- OMISSIS -
2001	1205	Accesso	- OMISSIS -
2009	922	Opere Interne	- OMISSIS -
2011	61	Opere interne	- OMISSIS -

4.2.3.1. L'attestazione di conformità (1081/2001)

Marco Magrini

Architetto

Con l'attestazione di conformità n. 47 del 12.06.2002 il Comune di Cortona ha legittimato l'attuale planivolumetria dell'edificio principale che fu sottoposto ad opere di ristrutturazione; in particolare fu risagomata la porzione più bassa dell'edificio e fu proseguita la scala interna fino al livello del piano terra.

4.2.3.2. Piscina (1203/2001)

Con il titolo autorizzativo fu legittimata una piscina che non è mai stata realizzata.

4.2.3.3. L'accesso (1205/2001)

Con la comunicazione fu legittimata la realizzazione del secondo accesso, cioè quello più lontano dall'edificio al fine di dotare l'edificio di un passo carraio che non interferisse con le sistemazioni prossime all'edificio di abitazione.

4.2.3.4. Opere interne (922/2009)

4.2.3.5. Opere interne (61/2011)

Le due comunicazioni prevedono le medesime opere che, secondo il progettista, non erano state realizzate al momento della presentazione della seconda comunicazione.

Le opere si riferiscono ad una diversa posizione della scala interna tra il piano terra ed il primo piano ed in altre variazioni distributive interne.

Al secondo fascicolo sono allegate le certificazioni degli impianti elettrico, idrotermosanitario e strutturale, nonché la certificazione di abitabilità.

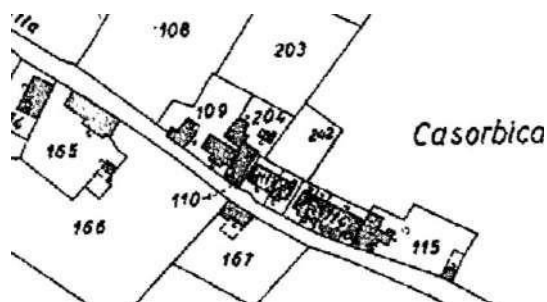


Per gli altri edifici non sono stati rintracciati fascicoli presso gli archivi comunali.

Le pregresse rappresentazioni catastali, dalle quali si accertava la presenza di una porzione della rimessa e l'assenza della porcilaia, hanno indotto alla verifica delle immagini fotogrammetriche della Regione Toscana.

Le immagini che seguono sono tratte dalla fototeca della Regione Toscana al fine di accertare se gli immobili fossero antecedenti al 01.09.1967; dalla data anzidetta decorre l'obbligo della licenza edilizia per la realizzazione di edifici su tutto il territorio comunale.

Le immagini più prossime a detta data sono quelle descritte di seguito.



La prima è stata scattata il 15.07.1976 ed è consultabile all'indirizzo https://www502.regione.toscana.it/grandimmagini/galleria_fototeca.jsp?img=c0059_62c_263_15lug1976

Di seguito viene proposto un ingrandimento.

Marco Magrini

Architetto



Le frecce di diverso colore indicano:

- gialla – l'edificio di abitazione
- verde – un oggetto compatibile con la porcilaia
- rosso – la porzione della rimessa posta lungo la strada.

Non è presente la porzione nord della rimessa cioè la porzione che al *par. 4.1.2.2* viene indicata come "Rimessa attrezzi" ed evidenziata con il colore celeste.

La seconda immagine risale al 20.09.1986. L'immagine è consultabile all'indirizzo

https://www502.regione.toscana.it/grandimmagini/galleria_fototeca.jsp?img=c0340_130_344_20set1986



L'immagine è nitida e permette di apprezzare gli elementi evidenziati con le frecce di colore diverso e cioè:

- gialla – l'edificio principale nella consistenza precedente l'attestazione di conformità del 2002;
- verde – un oggetto compatibile con la porcilaia, parzialmente coperto dalle piante;
- rossa – la rimessa.

Anche in questa immagine la rimessa è mancante della porzione a nord.

Dalle ricerche anzidette emerge che la porzione nord della rimessa non possa essere considerata "legittima" ai sensi della norma citata all'inizio del paragrafo.

Marco Magrini

Architetto

Non si intravede nemmeno, in ragione delle previsioni urbanistiche, la possibilità che detta porzione possa essere legittimata ex-post.

In definitiva possono essere considerati conformi allo "stato legittimo" l'edificio principale, la ex-porcilaia e la porzione della rimessa prossima alla strada.

4.3. Il possesso del bene

Il proprietario ha concesso in locazione l'edificio con il contratto stipulato il 01.06.2025 della durata di 4+4 anni; il locatore è il figlio - OMISSIS - Daniele ed il canone è fissato in € 250/mese. Il contratto di locazione è stato registrato ad Arezzo l'11.06.2025 al n. 3254 serie 3T.

Il 24.06.2025 è stato stipulato un atto privato con il quale il proprietario ha concesso al locatore di subaffittare in tutto o in parte l'unità immobiliare; l'atto è stato registrato il 02.07.2025 al n. 591, serie 3.

Il sig. - OMISSIS - Daniele, in qualità di comodatario "senza titolo", disponeva dell'alloggio dal Febbraio 2018 quando inviò al Comune di Cortona ed alla Questura di Arezzo le comunicazioni per la locazione turistica dell'immobile con la denominazione "Villa San Marco". Al momento della visita era presente soltanto il proprietario.

La tipologia dell'immobile, la distribuzione interna e la dotazione tecnologica non si prestano per l'affitto delle singole camere.

4.4. La stima degli immobili

La stima viene approcciata parametrando le superfici degli immobili in modo da individuare una superficie comparata alla quale applicare il medesimo valore unitario.

I locali di abitazione saranno considerati per intero, la ex-porcilaia sarà considerata alla stregua di un volume edificabile, mentre il resede sarà considerato all'1% del valore del costruito.

Per la rimessa sarà considerata soltanto la parte legittima mentre la zona ampliata, che a sommosso parere del sottoscritto dovrebbe essere demolita, non sarà considerata, compensando gli oneri di demolizione con il vantaggio conseguente il corrente utilizzo.

Il valore unitario è preso a riferimento dai valori OMI in considerazione della posizione degli immobili e del grado di finitura degli stessi.

In definitiva la stima può essere approcciata nel modo che segue.

	mq	par	mq	€/mq	stima
Piano 0	121 x	1,00 =	121,0		
Piano 1	79 x	1,00 =	79,0		
Piano 2	54 x	1,00 =	54,0		
Rimessa	21 x	0,50 =	10,5		
Porcilaia	87 x	0,10 =	8,7		
Resede	9650 x	0,01	<u>96,5</u>		
			369,7	x	1.700,00 = 628.490,00 €

Il valore di stima dovrà essere ridotto secondo le correnti indicazioni del Tribunale di Arezzo ad un valore arrotondato pari ad **534.000,00 €** con una riduzione del **15,03%** rispetto al valore di stima.

5. I terreni collinari

I terreni collinari sono posti lungo la strada che va da La Dogana verso la Rocca di Pierle ad una quota altimetrica di 500-600 metri slm.

5.1. Descrizione

I terreni sono posto in una zona interna rispetto ai centri abitati del Comune di Cortona, lungo una delle direttrici che, passando dalla montagna cortonese, conducono verso l'Umbria.

I terreni distano circa 11 km da Camucia e sono posti in prossimità di strade frequentate.



La parte più prossima alla strada principale è coltivata ad uliveto, anche se il bosco sta progressivamente avanzando, come documentano anche gli uffici catastali che hanno rivisto la classificazione di una delle particelle. I terreni più interni sono utilizzati come bosco misto ed in parte avevano destinazione a castagneto.

Dall'analisi dello storico delle fotogrammetrie della Regione Toscana emerge l'avanzamento del bosco a discapito dell'uliveto, mentre non si riscontrano tagli culturali nelle porzioni di bosco almeno da 25 anni.

5.1.1. Descrizione catastale

I boschi sono descritti nel modo che segue
Catasto Terreni

F	Part.	Porz	Class	CI	Cons.	Rendita
168	79		bosco misto	03	4020	rd 2,08- ra 0,62
168	80		cast frutto	04	2940	rd 1,52 - ra 0,46
168	81		cast frutto	03	3240	rd 2,34 - ra 0,84
176	14		bosco misto	04	15180	rd 4,70 - ra 2,35
176	15	AA	bosco misto	03	2172	rd 1,12 - ra 0,34
176	15	AB	uliveto	02	148	rd 0,46 - ra 0,46
176	16		uliveto	04	3830	rd 3,96 - ra 5,93



Comune di Cortona
I beni sono intestati a

Marco Magrini

Architetto

Comune di Cortona

I beni sono intestati a - OMISSIS -

c.f. - OMISSIS - proprietà 1/1

5.2. La situazione urbanistico-edilizia

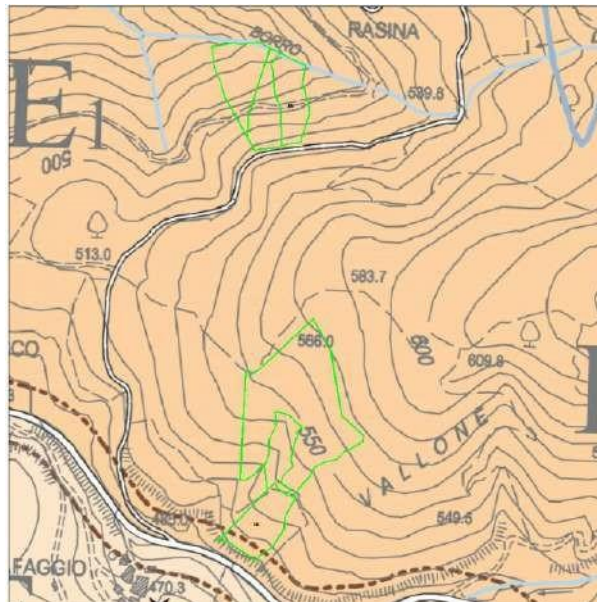
5.2.1. Le previsioni urbanistiche

Il Comune di Cortona è dotato di Regolamento Urbanistico che è stato più volte variato e che è tutt'ora il piano conformativo per l'attività edilizia.

Il 03.07.2024 è divenuto efficace il nuovo Piano Strutturale Intercomunale.

Il 27.05.2020 il Comune di Cortona ha avviato la procedura del Piano Operativo, che sostituirà il RU; il Piano Operativo non è stato approvato nei termini di cui all'art. 96 della LR 64/2015, benchè siano intervenute le proroghe relative alle norme Covid, facendo scattare le salvaguardie previste dalla LR anzidetta.

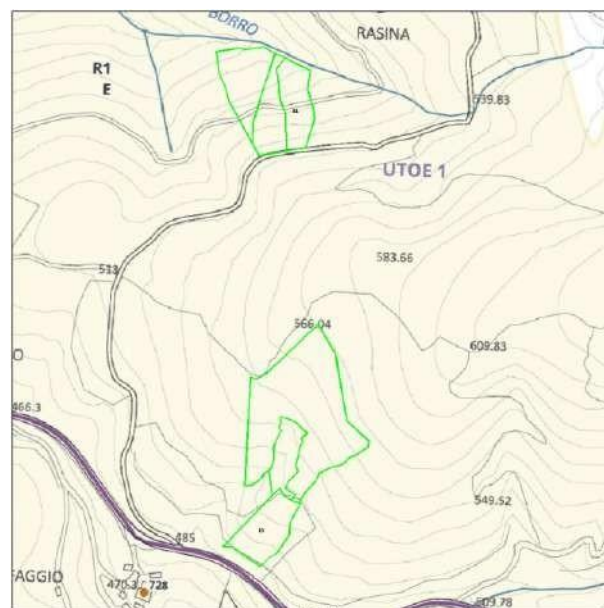
I terreni sono classificati quale "Zona E1 - La Montagna", zona E omogenea, ed è disciplinata dall'art. 38 delle NTA.



Con l'atto del Consiglio Comunale n. 92 del 27.11.2025 è stato adottato il Piano Operativo che, una volta approvato, sostituirà il Regolamento Urbanistico.

Dal momento dell'adozione sono applicabili le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR 65/2014 che non consentono interventi in contrasto con le norme adottate. Le norme di salvaguardia sono applicabili per un periodo di 3 anni.

Il PO classifica l'area quale "R1 - La Montagna", zona E omogenea, disciplinata dall'art. 74,75 e 76 delle NTA, nonché della LR 65/2014.



5.2.2. Il vincolo paesaggistico

Tutti i terreni sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ex art. 142 d.Lgs.42/2004, fatta eccezione per la particella 16, ancora individuata come oliveto.

5.3. Il possesso del bene

I beni sono nel possesso del proprietario.

5.4. La stima degli immobili

I terreni possono essere stimati prendendo a riferimento i Valori Agricoli Medi individuati dall'Agenzia delle Entrate nel modo di seguito descritto.

F	Part	mq	€/mq €
168	79	4.020	
168	80	2.940	
168	81	3.240	
176	14	15.180	

Marco Magrini

Architetto

176 15	AA	2.172	27.552 X	0,40 =	11.020,80
176 15	AB	148			
uliveto					
176 16		3.830	3.978 X	1,70 =	6.762,60
					17.783,40 €

Il valore di stima dovrà essere ridotto secondo le correnti indicazioni del Tribunale di Arezzo ad un valore arrotondato pari ad **15.000,00 €** con una riduzione del **15,65%** rispetto al valore di stima.

6. I seminativi

6.1. Descrizione

I terreni seminativi sono posti nella pianura della Chiana, nei pressi di Ca' di Masino.



I terreni provengono dalla divisione dell'eredità del padre dell'attuale proprietario. L'altra quota, che fu inizialmente destinata al fratello, è costituita da diverse aree contermini a quelle in oggetto, la divisione ha incrementato la parcellizzazione della proprietà a scapito del valore dei terreni stessi che non hanno dimensioni convenienti per essere utilizzati da aziende agricole.

I terreni sono posti in una zona interna rispetto alle attuali vie di comunicazioni, ma in prossimità di uno svincolo della costruenda variante alla SR che bypasserà l'abitato di Camucia, sbarcando nel raccordo Siena-Perugia.



Le aree hanno una destinazione a seminativo.

Marco Magrini

Architetto

6.1.1. Descrizione catastale

I seminativi sono descritti come segue.

Catasto Terreni
Comune di Cortona

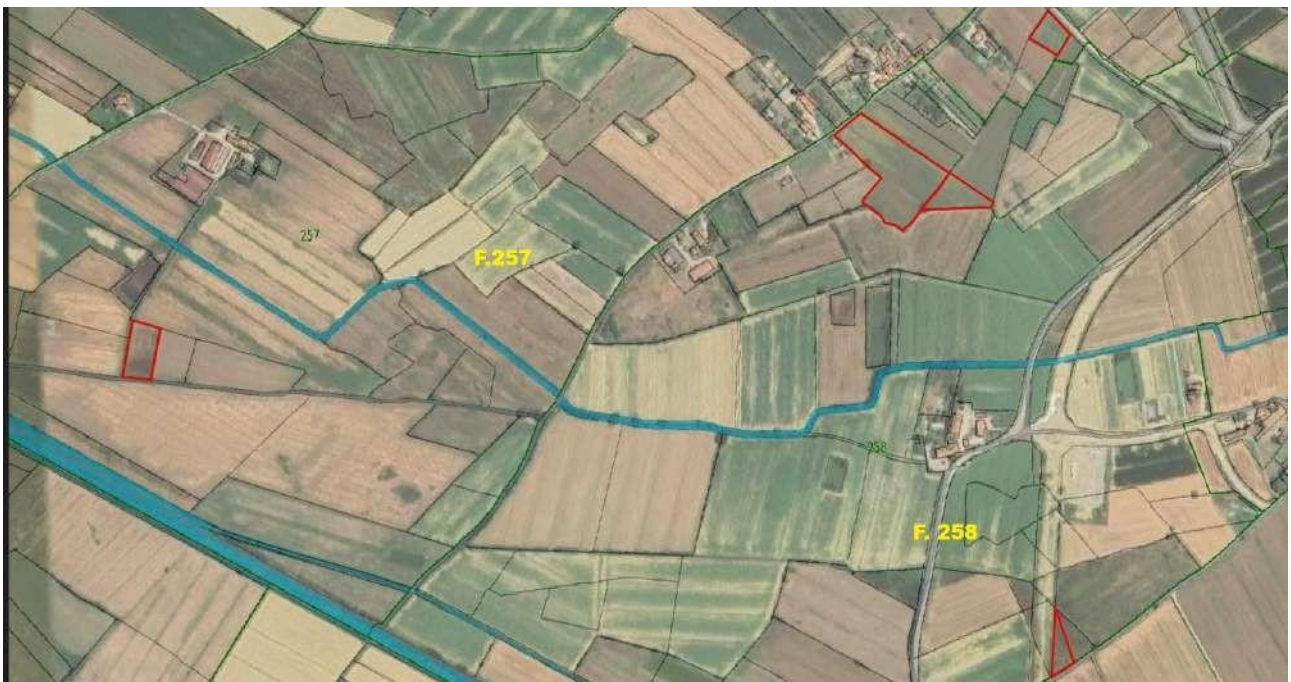
F	Part.	Class	CI	Cons.	Rendita
257	74	seminativo	02	2800	rd 15,27 - ra 7,95
231	253	seminativo	02	1624	rd 9,04 - ra 4,61
258	308	semin arbor	01	10770	rd 87,22 - ra 33,37
258	310	semin arbor	01	1318	rd 10,67 - ra 4,08
258	312	seminativo	01	2386	rd 19,32 - ra 7,39

I beni sono intestati a

- - OMISSIS -

c.f. - OMISSIS -

proprietà 1/1



6.2. La situazione urbanistico-edilizia

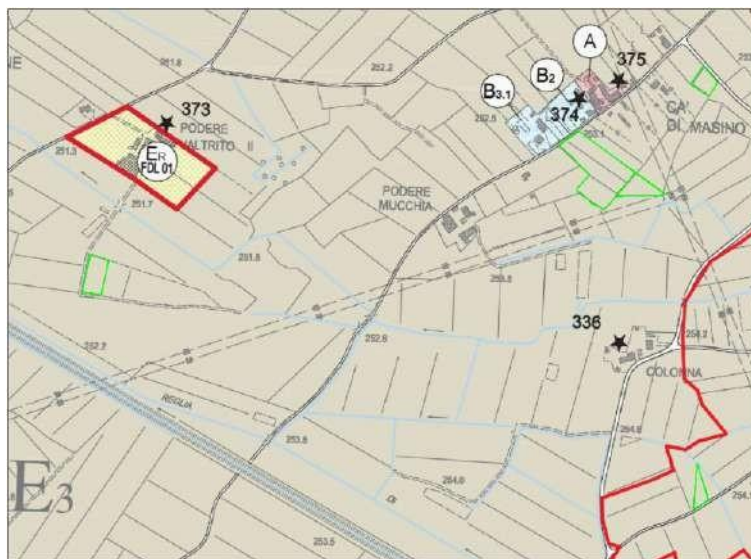
6.2.1. Le previsioni urbanistiche

Il Comune di Cortona è dotato di Regolamento Urbanistico che è stato più volte variato e che è tutt'ora il piano conformativo per l'attività edilizia.

Il 03.07.2024 è divenuto efficace il nuovo Piano Strutturale Intercomunale.

Il 27.05.2020 il Comune di Cortona ha avviato la procedura del Piano Operativo, che sostituirà il RU; il Piano Operativo non è stato approvato nei termini di cui all'art. 96 della LR 64/2015, benchè siano intervenute le proroghe relative alle norme Covid, facendo scattare le salvaguardie previste dalla LR anzidetta.

I terreni sono classificati quale "Zona E3 – La Pianura", zona E omogenea, ed è disciplinata dall'art. 40 delle NTA.



Con l'atto del Consiglio Comunale n. 92 del 27.11.2025 è stato adottato il Piano Operativo che, una volta approvato, sostituirà il Regolamento Urbanistico.

Dal momento dell'adozione sono applicabili le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR 65/2014 che non consentono interventi in contrasto con le norme adottate. Le norme di salvaguardia sono applicabili per un periodo di 3 anni. Il PO classifica l'area quale "R4 – La Pianura fertile", zona E omogenea, disciplinata dall'art. 74, 75 e 78 delle NTA, nonché della LR 65/2014.

Fa eccezione la part. 310, che residua da un'area sottoposta ad esproprio dalla Regione Toscana, che è inserita in un corridoio infrastrutturale stante la prossimità alla nuova da.



6.3. Il possesso del bene

I beni sono nel possesso del proprietario.

6.4. La stima degli immobili

I terreni possono essere stimati prendendo a riferimento i Valori Agricoli Medi individuati dall'Agenzia delle Entrate nel modo di seguito descritto.

Marco Magrini

Architetto

F	Part		mq	€/mq	€
257	74	semin	2.800		
231	253	semin	1.624		
258	308	semin	10.770		
258	310	semin	1.318		
258	312	semin	2.386	18.898 X 0,65 =	12.283,70 €

Il valore di stima dovrà essere ridotto secondo le correnti indicazioni del Tribunale di Arezzo ad un valore arrotondato pari ad **10.000,00 €** con una riduzione del **18,59%** rispetto al valore di stima.