

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO R.C.P. N. 34/2013,

richiesto dalla società "~~XXXXXXXXXX~~ s.r.l."

Giudice delegato: **Dott. Antonio Picardi**

Concordato Preventivo N. 34 anno 2013

Decreto di omologazione Cron. N.329/2014 Rep. N.66/2014

depositato in Cancelleria il 16/05/2014.

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

DEPOSITATA IN DATA 19/02/2014

Il Giudice Delegato Dott. Antonio Picardi, nella procedura in epigrafe, su istanza del Liquidatore Avv. Barbara Rossi, autorizzava in data 02/10/2014 il conferimento dell'incarico integrativo alla sottoscritta C.T.U. architetto Cristina Merli tecnico libero professionista con studio in Arezzo Via Bottego n.12 e poneva tre quesiti:

- 1) **Accerti per l'immobile posto in Terranuova Bracciolini - Via Vittorio Veneto 58/E la conformità della descrizione del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate. Accerti altresì la eventuale presenza di beni comuni non**

censibili, con la relativa descrizione e producendo l'elaborato planimetrico generale. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, o difforme ai titoli autorizzativi, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, procedendo, se autorizzata dagli organi della procedura, alla sanatoria previa informativa dei relativi costi; 2) Per quanto riguarda i terreni posti in Terranuova Bracciolini – Località Ganghereto, confermi la validità ed attualità delle concessioni nei termini esposti in domanda, fornendo ogni utile informazione ai fini della vendita circa il loro contenuto; 3) Per tutti i tre lotti oggetto della precedente perizia riferisca di ogni ulteriore attività tecnica che si renda necessaria per il trasferimento degli immobili e di ogni circostanza sopravvenuta di cui è venuta a conoscenza nello svolgimento dell'incarico suppletivo e che modifichi la situazione dei beni così come rappresentata nella perizia in atti;

In data 30/10/2014 il liquidatore Avv. Barbara Rossi, inviava mail alla sottoscritta (**Allegato 1**) con un quesito integrativo circa i terreni posti in Laterina e precisamente:

4) Ti prego di estendere le verifiche catastali e urbanistiche a tutti gli immobili oggetto della perizia originaria, evidenziando le difformità urbanistiche e catastali e gli abusi ostativi al trasferimento mediante atto pubblico notarile. In particolare vorrai evidenziare quanto

anticipato telefonicamente e cioè che sui terreni di Laterina insiste un fabbricato abusivo e non condonabile.

Per linearità della presente perizia, nel rispondere ai vari quesiti posti, anteporrò il quesito n.4 al quesito n.3.

Per maggiore comprensione di seguito riporterò il singolo quesito posto con la relativa risposta.

QUESITO N.1

“Accerti per l’immobile posto in Terranuova Bracciolini – Via Vittorio Veneto 58/E la conformità della descrizione del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate. Accerti altresì la eventuale presenza di beni comuni non censibili, con la relativa descrizione e producendo l’elaborato planimetrico generale. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, o difforme ai titoli autorizzativi, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile, procedendo, se autorizzata dagli organi della procedura, alla sanatoria previa informativa dei relativi costi.”

RISPOSTA AL QUESITO N.1

Il bene in questione si compone di due unità immobiliari separate ma comunicanti fra loro poste a piano terra di Via Vittorio Veneto n.58/E, Terranuova Bracciolini. Tali unità immobiliari sono state denominate cespite 1 (magazzino) e cespite 2 (negozio).

CONFORMITA' CATASTALE

La conformità catastale è stata verificata sulla base di visure aggiornate al 14/10/2014 e con sopralluogo effettuato presso l'immobile in data 17/10/2014.

Rappresentazione catastale cespite numero 1: Comune di Terranuova Bracciolini, Catasto Fabbricati Foglio 32 particella 83 sub. 1 categoria C/2 classe 4 consistenza mq. 128 rendita euro 575,13 indirizzo Via Vittorio Veneto n.58/E piano T confinanti resede a Comune, ~~Debolini~~ s.r.l., salvo se altri, in carico a ditta intestata a ~~Debolini~~ s.r.l.. Il certificato catastale, la planimetria urbana e l'estratto di mappa catastale sono uniti alla presente come **Allegato 2 doc. a, b, c.**

Rappresentazione catastale cespite numero 2: Comune di Terranuova Bracciolini Catasto Fabbricati Foglio 32 particella 83 sub. 8 categoria C/1 classe 6 consistenza mq. 131 rendita euro 2.956,56 indirizzo Via Vittorio Veneto n.58/E piano T confinanti resede a Comune, ~~Debolini~~ s.r.l., salvo se altri, in carico a ditta intestata a Debolini s.r.l.. Il certificato catastale, la planimetria urbana e l'estratto di mappa catastale sono uniti alla presente come **Allegato 3 doc. a,b,c.**

Le visure catastali risultano formalmente corrette.

Per quanto riguarda la rappresentazione degli immobili nelle planimetrie

catastali risulta anch'essa conforme allo stato di fatto.

Non risulta invece esatta l'indicazione della particella 83 sulla mappa catastale (**Allegato 2 doc. c.**), errore dovuto ad un non corretto inserimento al terminale del tipo mappale/frazionamento n.5099.1/1986. Dalla lettura della mappa attuale infatti risulterebbe che il subalterno 1 della particella 83 ricadrebbe all'interno della particella 211. Si rende quindi necessaria la presentazione di un'istanza di correzione al Catasto Terreni al fine di inserire correttamente detto tipo mappale.

Dall'elenco immobili (**Allegato 4**) non risulta alcuna unità immobiliare a partita A che evidenzi quali possano essere i Beni Comuni Non Censibili.

Non esiste neanche un elaborato planimetrico dove siano individuate le parti a comune, ma, dalle visure planimetriche eseguite su tutti i subalterni della particella 83 (**Allegato 5**), il resede esterno risulta non assegnato in proprietà esclusiva ad alcuno degli immobili. Si può quindi affermare con certezza che, non avendo il resede un subalterno a parte e non essendo di proprietà esclusiva di alcuna unità immobiliare, esso è Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni della particella 83.

CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Da sopralluogo effettuato in data 17/10/2014 presso il Comune di Terranuova Bracciolini è emerso che il Regolamento Urbanistico vigente al momento della precedente perizia è stato sostituito da nuovo strumento approvato con D.C.C. n.26 del 09/04/2014. Per l'immobile in questione la destinazione di zona è rimasta invariata "B3". Per quanto riguarda le norme di zona sono state integrate rispetto alle precedenti in alcuni punti, ma le

modalità d'intervento nella zona sono rimaste invariate (**Allegato 6**).

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terranuova Bracciolini i titoli edilizi inerenti l'immobile sono:

- Concessione Edilizia n. 85 del 09/07/1983 per costruzione di fabbricato artigianale ad uso rimessa automezzi con alloggio;
- successiva variante Concessione Edilizia n. 57 del 30/05/1984 per diversa distribuzione interna ai piani;
- Permesso di Abitabilità o d'uso rilasciato dal Sindaco in data 24/07/1984 poi superato nell'anno 2003;
- Concessione Edilizia n. 154 del 19/02/1985 per cambio d'uso da magazzino a commerciale;
- Autorizzazione Edilizia n. 87 del 06/04/1989 per manutenzione straordinaria delle facciate;
- Autorizzazione Edilizia n. 146 del 16/06/1989 per la realizzazione della recinzione del muro sulla strada;
- Autorizzazione Edilizia n. 11 del 20/02/1990 per restauro altra porzione artigianale (porzione non oggetto di concordato);
- Autorizzazione Edilizia n. 8 del 14/03/1992 per rialzamento fronte al fine della realizzazione di soffitte;
- successiva variante n. 202 del 20/08/1994;
- Concessione Edilizia n. 393 del 09/11/1995 per modifiche alla copertura del magazzino e del deposito-negozio;
- successiva variante Concessione Edilizia n. 43 del 29/05/2001 per modifiche ai prospetti;

- Certificato di agibilità/abitabilità (**Allegato 7**) protocollo n. 20972 del 06/10/2003 a firma dell'Ing. Dario Giustini di Arezzo che ha sostituito di fatto il precedente Permesso di Abitabilità del 1984;
- D.I.A. n. 264 del 29/12/2005 inerente le soffitte dell'abitazione;
- deposito di variante finale protocollo n.6084 del 05/04/2007 per modifiche ai prospetti;
- D.I.A. n. 201 del 18/10/2007 per modifiche interne al negozio e magazzino in oggetto;
- successiva variante finale n. 52 anno 2008.

Dal sopralluogo effettuato il fabbricato non risulta conforme urbanisticamente sia per un pergolato in ferro con copertura in cannicci delle dimensioni circa 2,50x9,10 ml. e altezza media ml. 2,50 realizzato su resede a comune che per insegna d'esercizio, entrambi ubicati sul fronte del magazzino di cui alle foto dell' **Allegato 8**.

Da colloquio intercorso con la Responsabile del Servizio Edilizia Arch. Edi Cardi è emerso che per quanto riguarda il pergolato, non avendo nessuna dignità architettonica, non può essere oggetto di sanatoria edilizia e quindi dovrà essere rimosso. Il costo per la rimozione e lo smaltimento di detto manufatto, vista la semplicità del suo sistema di ancoraggio con bulloni, può essere indicato forfettariamente in € 400,00 circa.

Per l'insegna di esercizio invece, la sua installazione sarebbe stata soggetta a comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale. La mancata comunicazione comporta quindi la presentazione della stessa per opere già eseguite e la sanzione pecuniaria

pari a 258,00 euro (ai sensi dell'art.80 comma 7 L.R. 1/05) oltre spese tecniche per la redazione della pratica.

Si fa presente che detta pratica per l'insegna potrà essere presentata soltanto dopo l'avvenuta demolizione del pergolato già descritto.

QUESITO N.2

“Per quanto riguarda i terreni posti in Terranuova Bracciolini – Località Ganghereto, confermi la validità ed attualità delle concessioni nei termini esposti in domanda, fornendo ogni utile informazione ai fini della vendita circa il loro contenuto.”

RISPOSTA AL QUESITO N.2

I terreni agricoli in questione sono ubicati in località Ganghereto, Terranuova Bracciolini, hanno una superficie complessiva pari a mq. 6774 e confinano con: strada comunale, ~~Piccardi~~, ~~Artini~~, ~~Mancini~~, salvo se altri.

CONFORMITA' CATASTALE

La conformità catastale è stata verificata sulla base di visure aggiornate al 14/10/2014 e con sopralluogo effettuato presso i terreni in data 17/10/2014.

I certificati catastali e l'estratto di mappa catastale sono uniti alla presente
Allegato 9 doc. a, b,c,d,e.

Rappresentazione catastale cespite numero 1: Comune di Terranuova Bracciolini, Catasto Terreni, Foglio 48 particella 221 seminativo arborato classe 3, mq. 4920, in carico a ditta intestata a ~~E. B.~~ s.r.l. con sede in Terranuova Bracciolini p.i.v.a 00120590518.

Rappresentazione catastale cespite numero 2: Comune di Terranuova Bracciolini, Catasto Terreni, Foglio 48 particella 432 seminativo arborato

classe 3, mq. 564, in carico a ditta intestata a ~~D. Bracciolini~~ s.r.l. con sede in Terranuova Bracciolini p. i.v.a 00120590518.

Rappresentazione catastale cespite numero 3: Comune di Terranuova Bracciolini, Catasto Terreni, Foglio 48 particella 437 seminativo classe 4, mq. 100, in carico a ditta intestata a ~~D. Bracciolini~~ s.r.l. con sede in Terranuova Bracciolini p. i.v.a. 00120590518.

Rappresentazione catastale cespite numero 4: Comune di Terranuova Bracciolini, Catasto Terreni, Foglio 48 particella 46 seminativo classe 4, mq. 1190, in carico a ditta intestata a ~~D. Bracciolini~~ s.r.l. con sede in Terranuova Bracciolini p. i.v.a. 00120590518.

Le visure catastali risultano formalmente corrette e sui terreni non risulta alcun manufatto per cui si renda necessaria una variazione catastale.

CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Dal sopralluogo effettuato presso il Comune di Terranuova Bracciolini in data 17/10/2014 è emerso che il Regolamento Urbanistico vigente al momento della precedente perizia è stato sostituito da nuovo strumento approvato con D.C.C. n.26 del 09/04/2014. Per i terreni in questione la destinazione di zona è rimasta invariata "E8".

Per quanto riguarda le norme di zona sono state integrate rispetto alle precedenti in alcuni punti, ma le modalità d'intervento nella zona sono rimaste invariate (**Allegato 10**).

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terranuova Bracciolini le pratiche edilizie presentate inerenti interventi sui terreni di cui sopra sono:

- Permesso a Costruire n. 28 del 16/11/2009 per demolizione di fabbricati rurali (ante 1967) e successiva ricostruzione di edificio residenziale mediante trasferimento di volumetrie;
- successiva variante Permesso a Costruire n. 7 del 20/03/2012 per modifiche interne ed esterne.

Di seguito sarà analizzata a fondo la cronistoria delle suddette pratiche edilizie per avere una chiara visione complessiva.

In data 19/06/2009 protocollo n.11166 la ditta Tosco s.r.l. con sede in Terranuova Bracciolini, Via di Ganghereto n.494/A richiedeva il rilascio del permesso a costruire per demolizione di fabbricati rurali e successiva ricostruzione di edificio residenziale mediante trasferimento di volumetrie.

In data 11/11/2009 protocollo n.20676 veniva chiesta la voltura del titolo edilizio da Tosco s.r.l. a Debolini s.r.l. con sede in Terranuova Bracciolini, Via Vittorio Veneto n.58/F in seguito ad atto di vendita Notaio Pantani del 15/07/2009 repertorio n.129362 raccolta n.19709 registrato ad Arezzo il 22/07/2009 al n.5935.

In data 16/11/2009 veniva rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini il Permesso a Costruire n.28/2008 del 16/11/2009 indicante i termini di un anno per l'inizio dei lavori e tre anni dall'inizio per la fine dei lavori.

In data 17/11/2009 protocollo n.21089 veniva presentato l'inizio dei lavori quindi l'ultimazione degli stessi sarebbe dovuta avvenire entro e non oltre il 17/11/2012.

In data 15/11/2012 il Comune concedeva la proroga dei lavori fino al 17/11/2013, su richiesta della Debolini s.r.l. protocollo n.18369 del

06/11/2012 (**Allegato 11**).

In data 10/02/2012 la ~~D. B. S.p.A.~~ s.r.l. chiedeva il rilascio di permesso a costruire in variante al titolo originario per modifiche interne ed esterne ed in data 20/03/2012 il Comune rilasciava detto Permesso n.07/2012 del 20/03/2012 (**Allegato 12**), permesso in cui a pagina 2 veniva evidenziato che i lavori sarebbero dovuti essere completati entro e non oltre i termini del Permesso a Costruire originario quindi entro e non oltre il 17/11/2013 di cui alla proroga sopra citata.

Dal sopralluogo effettuato sui terreni risulta che è stato eseguito solo un piccolo scavo di sbancamento per spianare l'area dove sarebbe dovuto sorgere il nuovo fabbricato (**Allegato 13**) e nulla più.

Dal colloquio intercorso con la Responsabile del Servizio Edilizia Arch. Edi Cardi è emerso che il titolo quindi risulta decaduto e la presentazione della richiesta di un nuovo titolo dovrebbe essere inoltrata quanto prima all'Ente da parte della ~~D. B. S.p.A.~~ s.r.l. stessa che aveva in carico detto volume fin dal titolo originario e che ne conosceva la provenienza oltre che l'epoca di realizzazione antecedente il 1967. Questo sarebbe necessario in quanto la volumetria, ubicata in altro lotto che veniva originariamente trasportata su detti terreni, è già stata demolita ed il lotto venduto ad altra ditta.

La sottoscritta CTU sottolinea tuttavia che, quanto prima esposto, è emerso in un colloquio soltanto orale con la Responsabile dell'Ufficio, e quindi, a maggior tutela dell'acquirente, sarebbe necessario acquisire un parere scritto sulla fattibilità dell'intervento presso il Comune stesso.

Nello stesso colloquio ho appreso inoltre che la ~~D. B. S.p.A.~~ s.r.l. con

protocollo n.15672 del 23/09/2014 aveva inoltrato formale richiesta di rimborso oneri versati per l'importo di ~~2.000,00~~ euro (**Allegato 14**). Quindi, qualora il Comune abbia già deliberato circa il rimborso, la presentazione della nuova pratica richiederebbe il pagamento per intero degli oneri di urbanizzazione.

In particolare, sulla base delle tariffe per l'anno 2014 (**Allegato 15**), l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (euro 47,00/mc), del Costo di Costruzione (euro 249,04/mq x 8%) e dei diritti di segreteria (euro 100,00), considerando una volumetria pari a circa 325,78 mc (= 120,66 mq x 2,70 ml.), complessivamente sarebbe pari a circa euro 18.000,00 oltre spese tecniche per il nuovo progetto e la redazione della pratica edilizia.

QUESITO N.4

"Estendere le verifiche catastali e urbanistiche a tutti gli immobili oggetto della perizia originaria, evidenziando le difformità urbanistiche e catastali e gli abusi ostativi al trasferimento mediante atto pubblico notarile. In particolare vorrai evidenziare quanto anticipato telefonicamente e cioè che sui terreni di Laterina insiste un fabbricato abusivo e non condonabile."

RISPOSTA AL QUESITO N.4

I terreni ubicati in località La Casella a Laterina hanno una superficie complessiva pari a mq. 46110 e confinano con: strada provinciale, ~~Castellucci, Rosadi, Giori, Gonnata, Bartoli, Lucu, Cadone, Bellomo, Mancuso~~, salvo se altri.

CONFORMITA' CATASTALE

La conformità catastale è stata verificata sulla base di visure aggiornate al 14/10/2014 e con sopralluogo effettuato presso i terreni in data 18/10/2014.

I certificati catastali e l'estratto di mappa catastale sono uniti alla presente
Allegato 16 doc. a, b,c,d,e,f,g,h.

Rappresentazione catastale cespite numero 1: Comune di Laterina, Catasto Terreni, Foglio 16 particella 97 vigneto classe 1, mq. 7550, in carico a ditta intestata a ~~Debolini Piero~~ nato a Terranuova ~~Bracciolini~~ il ~~08/04/1950~~.

Rappresentazione catastale cespite numero 2: Comune di Laterina, Catasto Terreni, Foglio 16 particella 158 seminativo arborato classe 3, mq. 2690, in carico a ditta intestata a ~~Debolini Piero~~ nato a ~~Terranuova~~ ~~Bracciolini~~ il ~~08/04/1950~~.

Rappresentazione catastale cespite numero 3: Comune di Laterina, Catasto Terreni, Foglio 16 particella 121 seminativo arborato classe 4, mq. 1800, in carico a ditta intestata a ~~Debolini Piero~~ nato a ~~Terranuova~~ ~~Bracciolini~~ il ~~08/04/1950~~.

Rappresentazione catastale cespite numero 4: Comune di Laterina, Catasto Terreni, Foglio 16 particella 129 bosco misto classe 3, mq. 3750, in carico a ditta intestata a ~~Debolini Piero~~ nato a ~~Terranuova~~ ~~Bracciolini~~ il ~~08/04/1950~~.

Rappresentazione catastale cespite numero 5: Comune di Laterina, Catasto Terreni, Foglio 16 particella 27 seminativo arborato classe 4, mq. 11860, in carico a ditta intestata a ~~Debolini Piero~~ nato a ~~Terranuova~~

~~Bracciolini il 08/01/1950.~~

Rappresentazione catastale cespite numero 6: Comune di Laterina, Catasto Terreni, Foglio **16** particella **95** bosco misto classe **2**, **mq. 710**, in carico a ditta intestata a ~~D. Bolini Piero~~ nato a ~~Terranuova Bracciolini~~ il ~~08/01/1950~~.

Rappresentazione catastale cespite numero 7: Comune di Laterina, Catasto Terreni, Foglio **16** particella **31** vigneto classe **1**, **mq. 17750**, in carico a ditta intestata a ~~D. Bolini Piero~~ nato a ~~Terranuova Bracciolini~~ il ~~08/01/1950~~.

Per quanto concerne la conformità catastale si fa presente che la rappresentazione del cespite numero 5 non appare corretta in quanto si rileva la presenza di un manufatto in lamiera di cui si allega foto all'**Allegato 17**. Essendo detto manufatto non sanabile urbanisticamente (per approfondire la questione si rimanda alla lettura del capitolo successivo sulla conformità urbanistica), il Comune ha la facoltà di ingiungerne la demolizione e quindi l'eventuale aggiornamento catastale risulterebbe un'errata procedura oltre che un'inutile spesa.

CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Il Regolamento Urbanistico vigente al momento della precedente perizia è rimasto invariato sia nella destinazione di zona che nelle Norme Tecniche di Attuazione (**Allegato 18**).

La superficie dell'intero lotto è pari a mq. 46110 di cui mq. 35024 ricadono in zona agricola e mq. 11086 in zona Turistico Ricettiva FT il cui indice territoriale è pari a 0,2 ovvero un mq. di superficie di edificio ogni 5 mq. di

terreno.

Da sopralluogo effettuato sui terreni risulta la presenza di un manufatto in lamiera, delle dimensioni in pianta di ml. 5,00x7,00 e altezza media ml. 2,65, e di quattro depositi di accumulo dell'acqua (**Allegato 17**).

Da ricerca effettuata in data 03/11/2014 presso l'Ufficio Cartografia della Provincia di Arezzo, la prima foto aerea utile, risalente al 1976, non evidenzia sui terreni la presenza di alcun manufatto (**Allegato 19**) che invece è riscontrabile nella foto del 1985 (**Allegato 20**). Quindi si può asserire che il manufatto in questione è stato realizzato fra il 1976 ed il 1985.

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Laterina, nell'arco temporale fra il 1974 ed il 1985, risulta che per detto manufatto la proprietà non ha presentato alcun titolo edilizio e quindi lo stesso è completamente abusivo.

All'interno di tale area, le norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico prevedono la realizzazione di interventi di tipo turistico ricettivo e prescrivono la coerenza con i caratteri architettonici e tipologici dell'edilizia rurale di antica formazione (la copertura con manto in laterizio in coppi e tegole, infissi esterni in legno, ecc.).

Il manufatto esistente, essendo in lamiera con porta in ferro, non risponde alle norme sopra descritte e quindi, non sanabile con alcuna pratica, dovrà essere demolito.

Il costo per la rimozione e lo smaltimento di detto manufatto, oltre che per la demolizione del getto sottostante in cls, può essere indicato

forfettariamente in € 2.000,00 circa.

Qualora il manufatto non venisse demolito prima di un eventuale accertamento da parte del Comune, ai sensi dell'art.132 della Legge Regionale n.1/05, l'Ente, accertata l'esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire, ne ingiunge la demolizione a spese del responsabile dell'abuso entro e non oltre 90 giorni dall'ingiunzione stessa, pena l'acquisizione di un'area pari fino a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

Nel quesito si chiede inoltre alla sottoscritta di esporre le difformità e gli abusi che possano ostacolare il trasferimento del bene tramite atto pubblico notarile.

Solitamente, per una correttezza formale dell'atto, è necessario avere la conformità completa del bene sia catastalmente che urbanisticamente.

Da esperienze personali posso comunque dire che per alcuni notai è sufficiente la conformità catastale, ma per la maggior parte occorre anche quella urbanistica. Non è quindi possibile indicare con certezza se il Notaio procederà o meno a stipulare l'atto in situazione di non conformità, anche solo parziale, del bene.

QUESITO N.3

“Per tutti i tre lotti oggetto della precedente perizia riferisca di ogni ulteriore attività tecnica che si renda necessaria per il trasferimento degli immobili e di ogni circostanza sopravvenuta di cui è venuta a conoscenza nello svolgimento dell'incarico suppletivo e che modifichi la situazione dei beni così come rappresentata nella perizia in atti.”

RISPOSTA AL QUESITO N.3

Analizziamo i singoli beni oggetto di vendita.

Immobile posto in Via Vittorio Veneto n.58/E, Terranuova Bracciolini, adibito a magazzino e negozio.

Dal lato catastale per il bene in oggetto le visure catastali e la rappresentazione delle unità immobiliari nelle planimetrie catastali risulta conforme allo stato di fatto.

Non risulta invece conforme la mappa catastale in merito all'ingombro del fabbricato insistente sulla particella 83 che dovrebbe arrivare in linea con il confine del resede (l'area in rosso sulla mappa indica la porzione erroneamente assegnata alla particella 211) come da **Allegato 21**. Dalla lettura della mappa attuale infatti risulterebbe che il subalterno 1 della particella 83 ricadrebbe all'interno della particella 211.

Da ricerche effettuate in Catasto è emerso che l'errore è dovuto ad un non corretto inserimento al terminale del tipo mappale/frazionamento n.5099.1/1986. Si rende quindi necessaria la presentazione di un'istanza di correzione al Catasto Terreni al fine di inserire correttamente detto tipo mappale così da avere un allineamento fra Catasto Fabbricati, correttamente rappresentato, e Catasto Terreni.

Inoltre osservando attentamente la mappa catastale si evidenzia la presenza di una piccola striscia, di proprietà di altra ditta, interposta fra la particella 83 del bene e la strada Comunale, individuata catastalmente dalla particella 798 di altra proprietà (in verde sulla mappa di cui all'**Allegato 21**).

Detta porzione è stata inglobata all'interno della proprietà Debolini, senza

interruzioni temporali, a partire dall'anno 1989 quando fu realizzato il muretto di recinzione sulla strada.

Dal lato urbanistico il fabbricato non risulta conforme per pergolato ed insegna d'esercizio.

Per renderlo conforme urbanisticamente si rende necessaria la demolizione del pergolato (spesa prevista euro 400,00 circa) e la presentazione di comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale per opere già eseguite con pagamento della sanzione pecuniaria pari a 258,00 euro (ai sensi dell'art.80 comma 7 L.R.1/05) oltre spese tecniche per la redazione della pratica.

Terreni agricoli posti in loc. Ganghereto, Terranuova Bracciolini.

I terreni agricoli in oggetto risultano conformi sia catastalmente che urbanisticamente.

Occorre però far presente che, come già ampiamente trattato nella risposta al quesito n.2, il titolo abilitativo originario, inerente demolizione di fabbricati rurali e successiva ricostruzione di edificio residenziale mediante trasferimento di volumetrie, risulta decaduto.

Durante lo stesso colloquio è stato segnalato che la ~~B. B. B. s.r.l.~~ aveva inoltrato formale richiesta di rimborso oneri versati per l'intervento **(Allegato 14)**.

Da colloqui con il Sig. ~~B. B. B. Piero~~ è infine emerso che la volumetria, che veniva trasferita sul lotto oggetto di vendita, è già stata demolita ed il terreno su cui sorgeva detta volumetria venduto ad altra ditta.

L'Arch. Cardì non traviserebbe comunque elementi ostativi al rilascio di un

nuovo titolo qualora fosse presentato dalla Debolini s.r.l. stessa, titolare della volumetria fin dal titolo originario e unica a conoscerne la provenienza oltre che l'epoca di realizzazione antecedente il 1967.

La sottoscritta CTU sottolinea tuttavia che, quanto prima esposto, è emerso in un colloquio soltanto orale con la Responsabile dell'Ufficio, e quindi, a maggior tutela dell'acquirente, sarebbe necessario acquisire un parere scritto sulla fattibilità dell'intervento presso il Comune stesso.

Terreni posti in loc. La Casella della Madonna, Laterina.

Per quanto concerne la conformità catastale si fa presente che la rappresentazione del cespite numero 5 non appare corretta in quanto si rileva la presenza di un manufatto in lamiera di cui si allega foto all'**Allegato 17**. Essendo detto manufatto non rispondente alle prescrizioni di zona contenute all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente (come già ampiamente descritto in risposta al quesito n.4), risulta non sanabile e soggetto a demolizione. Di conseguenza l'aggiornamento catastale di un manufatto abusivo risulterebbe un'errata procedura oltre che un'inutile spesa.

Dall'osservazione della mappa catastale ho evidenziato in azzurro la presenza di una particella (73) interclusa dalla particella 27 di proprietà di Debolini Piero (**Allegato 22**). Nell'atto si rende necessario l'inserimento di una servitù di passo pedonale, carrabile e con mezzi agricoli, per l'accesso a detta particella non compresa nei beni oggetto di vendita.

Dal lato urbanistico la presenza del manufatto non è legittimata da alcun titolo abilitativo. Dalle foto aeree allegate (**Allegato 19 e 20**) si evince che

l'epoca di realizzazione è successiva al 1967 e quindi il bene risulta non vendibile.

Al fine di renderlo conforme e vendibile occorrerebbe procedere alla demolizione dello stesso.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice Istruttore e dal liquidatore.

Arezzo lì 11/11/2014

IL C.T.U.

Arch. Merli Cristina

Si allega alla presente:

- Allegato 1** Ulteriore quesito del liquidatore;
- Allegato 2** Certificato catastale, planimetria urbana ed estratto di mappa catastale magazzino **Via Veneto n.58/E Terranuova Bracciolini;**
- Allegato 3** Certificato catastale, planimetria urbana ed estratto di mappa catastale negozio Via Veneto n.58/E Terranuova Bracciolini;
- Allegato 4** Elenco immobili;
- Allegato 5** Visure planimetriche di tutti i subalterni della particella 83;
- Allegato 6** Estratti di Regolamento Urbanistico e Norme Tecniche di Attuazione;
- Allegato 7** Agibilità dei locali;
- Allegato 8** Foto degli abusi edilizi;

- Allegato 9** Certificato catastale, planimetria urbana ed estratto di mappa catastale terreni **località Ganghereto, Terranuova Bracciolini;**
- Allegato 10** Estratti di Regolamento Urbanistico e Norme Tecniche di Attuazione;
- Allegato 11** Proroga dei lavori;
- Allegato 12** Permesso a Costruire in variante;
- Allegato 13** Foto sopralluogo del 17/10/2014;
- Allegato 14** Richiesta rimborso oneri;
- Allegato 15** Tabelle oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e diritti di segreteria;
- Allegato 16** Certificato catastale, planimetria urbana ed estratto di mappa catastale terreni **località La Casella, Laterina;**
- Allegato 17** Foto degli abusi edilizi;
- Allegato 18** Estratti di Regolamento Urbanistico e Norme Tecniche di Attuazione;
- Allegato 19** Ortofoto anno 1976;
- Allegato 20** Ortofoto anno 1985;
- Allegato 21** Estratto di mappa catastale con individuate le problematiche catastali inerenti il bene sito in **Via Veneto n.58/E Terranuova Bracciolini;**
- Allegato 22** Estratto di mappa con individuate le problematiche catastali inerenti il bene sito in **località La Casella, Laterina.**