

Al Dott. Giovanni Lisi, curatore fallimentare R. P. Costruzioni S.r.l.

### **Sezione 1**

#### **PERIZIA Immobili siti in Loc. La Fratta di Cortona - Lottizzazione "Santa Margherita".**

##### - Premessa:

Si precisa che quanto di seguito descritto, è stato desunto dal sopralluogo fatto dal sottoscritto in data 17 Luglio 2015, alla presenza del curatore fallimentare Dott. Giovanni Lisi e da quello svolto in data 30 Settembre 2015, oltre che dall'esame dei documenti estrapolati presso l'archivio comunale di Cortona, degli elaborati planimetrici catastali depositati presso l'Agenzia del territorio della provincia di Arezzo e della documentazione fornitami dal curatore fallimentare stesso.

##### - Ubicazione e Accessibilità:

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, insistono su un fabbricato, posto nel Comune di Cortona, Fraz. La Fratta, posto immediatamente di fronte all'ospedale Santa Margherita.

All'area si accede agevolmente dalla viabilità pubblica, tramite la rotonda che disimpegna anche la viabilità dell'ospedale.

##### - Descrizione del fabbricato:

Trattasi di un fabbricato di recente costruzione a forma di "L", caratterizzato da un buon livello di finitura e un piacevole aspetto architettonico, oltre che dall'ampio resede, in buona parte privato ad uso pubblico, in cui insistono, posti auto, marciapiedi, aiuole e spazi a verde in genere, che lo rendono del tutto paragonabile ad una piccola piazza. Tale caratteristica, oltre che la presenza di numerosi negozi e servizi pubblici, lo identifica come punto di riferimento per gli abitanti della frazione, oltre che degli utenti dell'ospedale, posto di fronte all'edificio stesso, come indicato al punto precedente.

Il fabbricato, di notevoli dimensioni, si sviluppa in maggior parte su quattro livelli, più uno, posto sull'angolo a sud, collegati fra di loro da più vani scala condominiali.

Il piano interrato è destinato a garages, oltre a piccoli depositi posti per lo più al di sotto delle rampe di scale che collegano i piani superiori, il tutto disimpegnato da corsello carrabile a comune, al quale si accede dalla rampa posta sull'angolo sud del fabbricato.

Il piano terra, destinato a negozi e servizi pubblici, è corredato da portici privati di uso pubblico con sviluppo su tutto il fronte del fabbricato, direttamente prospicienti il resede sopra descritto.

Il piano primo, al quale si accede tramite le rampe di scale condominiali, è destinato ad abitazioni,

così come la porzione del piano secondo situata nell'angolo sud del complesso.

Sulla restante parte del piano secondo, che funge da sottotetto, come anche in quello posto all'angolo sud, chiamato piano terzo ai fini catastali, si sviluppano varie unità immobiliari, destinate per la maggior parte a deposito. A tali ambienti si accede sempre dai vani scale condominiali sopraccitati.

- Descrizione delle unità immobiliari che insistono nel fabbricato:

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, vengono identificate con il numero di subalterno attribuito in sede di accatastamento depositato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Arezzo.

Piano Interrato:

- Sub. 4.

Piccolo deposito, ricavato nel sottoscala condominiale, con accesso dal disimpegno comune (sub. 3), tramite porta in legno tamburato posta in destra, per chi lo percorre verso i garages, non essendo stato sopraluogato per assenza della chiave della porta d'ingresso, si ipotizza che le sue caratteristiche siano equivalenti a quelle degli altri sottoscala oggetto della presente, ovvero, altezza limitata, che ne riduce la fruizione per tutto il suo sviluppo, pareti intonacate con finitura a velo, ad esclusione del soffitto, che è costituito dalla soletta in calcestruzzo armato della rampa di scale. Si suppone pavimentato con piastrelle in gres porcellanato.

- Sub. 8.

Piccolo deposito, ricavato nel sottoscala condominiale, con accesso dal disimpegno comune (sub. 9), tramite porta in legno tamburato posta in sinistra, per chi lo percorre verso i garages, non essendo stato sopraluogato per assenza della chiave della porta d'ingresso, si ipotizza che le sue caratteristiche siano equivalenti a quelle degli altri sottoscala oggetto della presente, ovvero, altezza limitata, che ne riduce la fruizione per tutto il suo sviluppo, pareti intonacate con finitura a velo, ad esclusione del soffitto, che è costituito dalla soletta in calcestruzzo armato della rampa di scale. Si suppone pavimentato con piastrelle in gres porcellanato.

- Sub. 10.

Piccolo deposito, ricavato nel sottoscala condominiale, con accesso dal disimpegno comune (sub. 9), tramite porta in legno tamburato posta in destra, per chi lo percorre verso i garages, ha un'altezza limitata, che ne riduce la fruizione per tutto il suo sviluppo. Le pareti risultano intonacate, con finitura a velo, ad esclusione del soffitto, che è costituito dalla soletta in calcestruzzo armato della rampa di scale. E' pavimentato con piastrelle in gres porcellanato.

- Sub. 14.

---

Garage, con accesso dal corsello comune (sub. 81) e precisamente sul lato destro dell'ala posta in sinistra, per chi entra dalla rampa carrabile, tramite porta basculante in ferro zincato, con apertura manuale. Di altezza pari a mt. 2,40, è idoneo ad ospitare una sola autovettura oltre ad un eventuale motoveicolo, è provvisto di aereazione sull'intercapedine perimetrale tramite una griglia, le pareti risultano intonacate, tranne il soffitto che è costituito dalle lastre in calcestruzzo armato del solaio tipo "predalle" del piano terra, lasciate a vista. Risulta pavimentato con elementi squadrate tipo calcestruzzo.

- Sub. 28.

Garage, con accesso dal corsello comune (sub. 81), e precisamente sul lato destro dell'ala posta in destra, per chi entra dalla rampa carrabile, tramite porta basculante in ferro zincato, con apertura automatizzata. Di altezza pari a mt. 2,40, è idoneo ad ospitare una sola autovettura oltre ad un eventuale motoveicolo, è provvisto di aereazione sull'intercapedine perimetrale tramite due griglie, le pareti risultano intonacate, tranne il soffitto che è costituito dalle lastre in calcestruzzo armato del solaio tipo "predalle" del piano terra, lasciate a vista. Risulta pavimentato con piastrelle in gres porcellanato.

Si precisa che al momento del sopralluogo del 30 Settembre 2015, effettuato alla presenza del Sig. Romiti Daniele, il garage risultava occupato dal Sig. Andrea Biagiotti. Tale occupazione ha detta dell'occupante e del Romiti, era dovuta ad un mero errore di assegnazione dopo il rogito di trasferimento. L'occupante dichiarava che avrebbe provveduto in tempi rapidi a liberare i locali e a trasferire le proprie cose nel garage adiacente (sub. 27) ha lui assegnato in sede del rogito notaio De Stefano, repertorio 63354 del 20 Gennaio 2015. Dichiarava inoltre che avrebbe ripristinato l'apertura manuale della basculante, in quanto quella automatizzata, attualmente presente, era stata dal lui acquistata e montata successivamente all'occupazione.

- Sub. 37.

Piccolo deposito, ricavato nel sottoscala condominiale, con accesso dal corsello comune dei garages (sub. 81), e precisamente su lato sinistro dell'ala posta in destra, per chi entra dalla rampa carrabile, tramite porta in ferro, ha un'altezza limitata, che ne riduce la fruizione per tutto il suo sviluppo. E' adiacente al disimpegno comune di accesso alle scale condominiali (sub. 36). Le pareti risultano intonacate, con finitura a velo, ad esclusione del soffitto, che è costituito dalla soletta in calcestruzzo armato della rampa di scale. E' pavimentato con piastrelle in gres porcellanato.

- Sub. 42.

Piccolo deposito, ricavato nel sottoscala condominiale, con accesso dal corsello comune dei garages (sub. 81), e precisamente su lato sinistro dell'ala posta in destra, per chi entra dalla rampa carrabile, tramite porta in ferro, ha un'altezza limitata, che ne riduce la fruizione per tutto il suo sviluppo. E'

adiacente al disimpegno comune di accesso alle scale condominiali (sub. 43). Le pareti risultano intonacate, con finitura a velo, ad esclusione del soffitto, che è costituito dalla soletta in calcestruzzo armato della rampa di scale. E' pavimentato con piastrelle in gres porcellanato.

Piano Primo:

- Sub. 60.

Appartamento, con accesso in destra per chi sale il vano scale condominiale (sub. 3), tramite porta blindata con pannello liscio effetto legno. E' composto da un soggiorno-pranzo, in cui insiste l'angolo cottura e dal quale si ha accesso tramite porta finestra, alla piccola loggia coperta con affaccio sul piazzale condominiale posto sul fronte del fabbricato. In continuità del soggiorno è presente un ampio disimpegno dal quale si accede alla camera e al servizio igienico, con finestra, quest'ultimo provvisto di antibagno. Sia la camera che il servizio igienico affacciano sul prospetto frontale del fabbricato.

Tutti i locali, di altezza pari a mt. 2,70, sono pavimentati con gres porcellanato, di media qualità, l'angolo cottura è rivestito in piastrelle, così come il servizio igienico. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura liscia, gli infissi esterni sono in legno, con vetro camera, provvisti di persiane in alluminio. Il parapetto della loggia è costituito da ringhiera in ferro verniciato, a disegno semplice lineare. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia con alimentazione a metano, posta sulla loggia, con termostato di zona e distribuzione ad elementi radianti in alluminio, è presente la predisposizione per l'aria condizionata. L'appartamento è dotato di videocitofono.

- Sub. 70.

Deposito, realizzato sul sottotetto (piano secondo ai fini catastali), posto sull'angolo ad est del fabbricato, con accesso in sinistra, per chi sale le scale condominiali (sub. 3), tramite porta in legno tamburato con finitura liscia, di altezza media limitata inferiore a mt.1,50, risulta sfruttabile comodamente per circa un terzo della sua superficie, dove l'altezza dei locali permette la posizione eretta, mentre la restante parte è di difficile accessibilità, l'altezza in gronda è infatti di appena 35 cm. Dotato di illuminazione naturale tramite due finestre a tetto, risulta pavimentato, con le pareti perimetrali intonacate con finitura a velo, mentre il soffitto è costituito dal fondello in calcestruzzo armato del solaio tipo "predalle" di copertura, lasciato a vista. Dal punto di vista impiantistico si nota la predisposizione per una pompa di calore.

- Sub. 71

Deposito, realizzato sul sottotetto (piano secondo ai fini catastali), con accesso in destra, per chi sale le scale condominiali (sub. 3), tramite due porte in legno tamburato con finitura liscia, di altezza media limitata pari a mt. 1,50, risulta sfruttabile comodamente per circa la metà della sua superficie, dove l'altezza dei locali permette la posizione eretta, mentre la restante parte è di difficile

---

accessibilità, l'altezza in gronda è infatti di appena 35 cm. Dotato di illuminazione naturale tramite due finestre a tetto, risulta pavimentato, con le pareti perimetrali intonacate con finitura a velo, mentre il soffitto è costituito dal fondello in calcestruzzo armato del solaio tipo "predalle" di copertura, lasciato a vista. Dal punto di vista impiantistico si nota la predisposizione per una pompa di calore.

- Sub. 75.

Deposito, realizzato sul sottotetto (piano secondo ai fini catastali), con accesso in destra, per chi sale le scale condominiali (sub. 36), tramite porta in legno tamburato con finitura liscia, di altezza media limitata inferiore a mt.1,50, risulta sfruttabile comodamente per circa un terzo della sua superficie, dove l'altezza dei locali permette la posizione eretta, mentre la restante parte è di difficile accessibilità, l'altezza in gronda è infatti di appena 35 cm. Dotato di illuminazione naturale tramite due finestre a tetto, risulta pavimentato, con le pareti perimetrali intonacate con finitura a velo, mentre il soffitto è costituito dal fondello in calcestruzzo armato del solaio tipo "predalle" di copertura, lasciato a vista. Dal punto di vista impiantistico si nota la predisposizione per una pompa di calore.

- Sub. 76.

Deposito, realizzato sul sottotetto (piano secondo ai fini catastali), con accesso in sinistra, per chi sale le scale condominiali (sub. 36), tramite porta in legno tamburato con finitura liscia, di altezza media limitata pari a mt.1,50, risulta sfruttabile comodamente per circa la metà della sua superficie, dove l'altezza dei locali permette la posizione eretta, mentre la restante parte è di difficile accessibilità, l'altezza in gronda è infatti di appena 35 cm. Dotato di illuminazione naturale tramite finestra a tetto, risulta pavimentato, con le pareti perimetrali intonacate con finitura a velo, mentre il soffitto è costituito dal fondello in calcestruzzo armato del solaio tipo "predalle" di copertura, lasciato a vista. Dal punto di vista impiantistico si nota la predisposizione per una pompa di calore.

- Sub. 77.

Deposito, realizzato sul sottotetto (piano secondo ai fini catastali), con accesso in destra, per chi sale le scale condominiali (sub. 36), tramite porta in legno tamburato con finitura liscia, di altezza media limitata inferiore a mt.1,50, risulta sfruttabile comodamente per circa un terzo della sua superficie, dove l'altezza dei locali permette la posizione eretta, mentre la restante parte è di difficile accessibilità, l'altezza in gronda è infatti di appena 35 cm. Dotato di illuminazione naturale tramite due finestre a tetto, risulta pavimentato, con le pareti perimetrali intonacate con finitura a velo, mentre il soffitto è costituito dal fondello in calcestruzzo armato del solaio tipo "predalle" di copertura, lasciato a vista. Dal punto di vista impiantistico si nota la predisposizione per una pompa di calore.

- Sub. 78.

Deposito, realizzato sul sottotetto (piano secondo ai fini catastali), con accesso in sinistra, per chi sale le scale condominiali (sub. 36), tramite porta in legno tamburato con finitura liscia, di altezza media limitata pari a mt.1,50, risulta sfruttabile comodamente per circa la metà della sua superficie, dove l'altezza dei locali permette la posizione eretta, mentre la restante parte è di difficile accessibilità, l'altezza in gronda è infatti di appena 35 cm. Dotato di illuminazione naturale tramite finestra a tetto, risulta pavimentato, con le pareti perimetrali intonacate con finitura a velo, mentre il soffitto è costituito dal fondello in calcestruzzo armato del solaio tipo "predalle" di copertura, lasciato a vista. Dal punto di vista impiantistico si nota la predisposizione per una pompa di calore.

- Sub. 80.

Deposito, realizzato sul sottotetto (piano terzo ai fini catastali), posto nella parte di fabbricato posta nell'angolo a sud, con accesso in destra, per chi sale le scale condominiali (sub. 9), tramite porta in legno tamburato con finitura liscia, di altezza media limitata inferiore a mt.1,50, risulta sfruttabile comodamente per circa un terzo della sua superficie, dove l'altezza dei locali permette la posizione eretta, mentre la restante parte è di difficile accessibilità, l'altezza in gronda è infatti di appena 35 cm. Dotato di illuminazione naturale tramite finestra a tetto, risulta pavimentato, con le pareti perimetrali intonacate con finitura a velo, mentre il soffitto è costituito dal fondello in calcestruzzo armato del solaio tipo "predalle" di copertura, lasciato a vista. Dal punto di vista impiantistico si nota la predisposizione per una pompa di calore.

All'esterno del fabbricato sono presenti delle aree, intestate alla R.P. Costruzioni S.r.l., ed identificate alle p.lle 568, 599, 600 e 601, queste due ultime costituenti unica unità immobiliare.

Le p.lle 568 e 599, che rappresentano la viabilità di accesso al fabbricato, costituiscono le aree da cedere a titolo gratuito, alla amministrazione comunale, come da convenzione a rogito Notaio Puliatti, rep. 138786 del 6 Luglio 2005 e verbale di deliberazione della giunta comunale, n. 179 del 23 Novembre 2011.

Il mancato passaggio di proprietà di tali aree, nonostante il verbale sopra citato, è dovuto, come indicato allo scrivente in sede di colloquio avvenuto in data 3 Novembre 2015, con il personale dell'ufficio tecnico del comune di Cortona, ad un errore commesso in sede di accatastamento delle parti comuni dell'edificio. Tali aree, poste sul fronte del fabbricato, ovvero, il portico, la porzione di piazzale pavimentata posta in continuità con il portico stesso e l'area verde, sono censite indistintamente, negli elaborati planimetrici depositati presso l'Agenzia del Territorio, al sub. 82, della p.la 543. Dovendo, secondo quanto stabilito nella convenzione di cui sopra e negli elaborati ad essa allegati, istituire servitù di uso pubblico sulle aree a portico poste sul fronte del fabbricato e

sull'area a verde prospiciente il marciapiede, era necessario in sede di accatastamento, identificare tali aree con uno o più subalterni separati, come peraltro fatto per il sub. 83, che identifica la strada, i posti auto e il verde, posto nel retro del fabbricato, soggetto anch'esso all'istituzione di servitù di uso pubblico. Tale mancanza, ha impedito in primo luogo, l'istituzione della sopradetta servitù, in secondo luogo, negli atti di trasferimento degli immobili che si sono succeduti sino ad oggi, nonostante la citazione della convenzione e quindi degli obblighi da essa derivanti, le parti comuni sono state cedute senza contemplare tale peso.

La conseguenza è quella che, per ottemperare agli impegni presi, tutti i proprietari degli immobili insistenti sul fabbricato, stipulino con il Comune di Cortona un atto notarile, per l'istituzione della servitù di uso pubblico, al fine di permettere all'amministrazione comunale stessa di acquisire le aree adibite a strade e posteggi identificate alle p.lle 568 e 599 dalla R.P. Costruzioni S.r.l.

L'area identificata alle p.lle 600 e 601, rappresenta la porzione di marciapiede e della rampa per il superamento della barriera architettoniche che costeggia il parcheggio pubblico, che doveva rimanere pubblica e quindi ceduta all'amministrazione comunale, come da schema allegato alla convenzione. Nel verbale di giunta sopra citato viene invece deliberato che tale porzione debba rimanere privata, gravata da uso pubblico.

Sarebbe auspicabile che in sede dell'atto per la cessione delle p.lle 568 e 569, la società costruttrice cedesse le p.lle 600 e 601 ai proprietari delle unità immobiliari presenti nel fabbricato al fine di identificarle come proprietà condominiale (come di fatto dovrebbero essere).

E' facile intuire che, riunire un tal numero di persone in un'unica sede, sarà cosa alquanto difficile da organizzare.

#### - Stato di conservazione :

Lo stato di conservazione delle unità immobiliari e del fabbricato in cui insistono, data la recente costruzione, risulta ottimo.

#### - Riferimenti Catastali:

Le unità immobiliari oggetto della presente, risultano attualmente censite al Catasto Fabbricati della Provincia di Arezzo, nel Comune di Cortona, Foglio 192, p.lla 543:

- Sub. 4, Deposito, Cat. C/2, classe 4, Consistenza mq. 4, rendita € 9,71, Piano S1.
- Sub. 8, Deposito, Cat. C/2, classe 4, Consistenza mq. 4, rendita € 9,71, Piano S1.
- Sub. 10, Deposito, Cat. C/2, classe 4, Consistenza mq. 2, rendita € 4,85, Piano S1.
- Sub. 14, Garage, Cat. C/6, classe 4, Consistenza mq. 16, rendita € 51,23, Piano S1.
- Sub. 28, Garage, Cat. C/6, classe 4, Consistenza mq. 17, rendita € 54,43, Piano S1.

- Sub. 37, Deposito, Cat. C/2, classe 4, Consistenza mq. 3, rendita € 7,28, Piano S1.
- Sub. 42, Deposito, Cat. C/2, classe 4, Consistenza mq. 3, rendita € 7,28, Piano S1.
- Sub. 60, Abitazione, Cat. A/3, classe 4, Consistenza Vani 3,5, rendita € 262,10, Piano 1.
- Sub. 70, Deposito, Cat. C/2, classe 4, Consistenza mq. 75, rendita € 182,05, Piano 2.
- Sub. 71, Deposito, Cat. C/2, classe 4, Consistenza mq. 64, rendita € 155,35, Piano 2.
- Sub. 75, Deposito, Cat. C/2, classe 4, Consistenza mq. 64, rendita € 155,35, Piano 2.
- Sub. 76, Deposito, Cat. C/2, classe 4, Consistenza mq. 54, rendita € 131,08, Piano 2.
- Sub. 77, Deposito, Cat. C/2, classe 4, Consistenza mq. 65, rendita € 157,78, Piano 2.
- Sub. 78, Deposito, Cat. C/2, classe 4, Consistenza mq. 59, rendita € 143,21, Piano 2.
- Sub. 80, Deposito, Cat. C/2, classe 4, Consistenza mq. 70, rendita € 169,91, Piano 3.
- Sub. 3, Ingresso-Scale-Disimpegno, Piani S1-T-1-2, bene comune non censibile ai subb. 60 e altri non oggetto della perizia.
- Sub. 9, Ingresso-Scale-Disimpegno, Piani S1-T-1-2-3, bene comune non censibile ai subb. 80 e altri non oggetto della perizia. - *Si precisa che il sub. 9, dovrebbe essere a comune anche ai subb. 8 e 10, in quanto aventi accesso esclusivamente da tale bene comune, cosa non indicata nell'elenco subalterni depositato presso l'Agenzia delle entrate.*
- Sub. 36, Ingresso-Scale-Disimpegno, Piani S1-T-1-2, bene comune non censibile ai subb. 75,76,77 e 78 e altri non oggetto della perizia.
- Sub. 81, Rampa e Corsello interno Garages, Piano S1, bene comune non censibile ai subb. 3,4,8,10,14, 28, 37,42 e altri non oggetto della perizia. *Si precisa che il sub. 81, non dovrebbe essere a comune ai sub. 8 e 10, in quanto non aventi accesso da tale corsello, ma dal sub. 9 sopra citato, è, inoltre indicato comune al sub. 3 e non ai subb. 9, 37 e 43, che hanno la medesima funzione di bene comune non censibile alle unità immobiliari presenti ai piani superiori dell'edificio.*
- Sub. 82, Resede-Portici-Camminamenti esterni, Piano T, bene comune non censibile ai subb. 60, 70, 71, 75, 76, 77, 78 e 80 e altri non oggetto della perizia. *Si precisa che nell'ultimo elaborato planimetrico depositato in atti (anno 2013), la sagoma del subalterno, risulta erroneamente indicata al piano interrato in luogo del piano terra, dove invece, si ritrova, esattamente rappresentato, nel precedente elenco subalterni (anno 2010). Su questo subalterno gravano gli obblighi previsti dalla convenzione a rogito Notaio Puliatti, rep. 138786 del 6 Luglio 2005.*
- Sub. 83, Resede, Piano T, bene comune non censibile ai subb. 4, 8, 10, 14, 28, 37, 42, 60, 70, 71, 75, 76, 77, 78 e 80 e altri non oggetto della perizia. *Si precisa che nell'ultimo elaborato planimetrico depositato in atti (anno 2013), la sagoma del subalterno, risulta erroneamente indicata al piano interrato in luogo del piano terra, dove invece, si ritrova, esattamente*



*rappresentato, nel precedente elenco subalterni (anno 2010). Su questo subalterno gravano gli obblighi previsti dalla convenzione a rogito Notaio Puliatti, rep. 138786 del 6 Luglio 2005.*

Le altre unità immobiliari, intestate alla R.P. Costruzioni S.r.l., sono aree urbane, identificate al catasto fabbricati della provincia di Arezzo, nel Comune di Cortona, Foglio 192:

- P.Ila 568, Area Urbana, consistenza mq. 140 (Strada, aree da cedere all'amministrazione pubblica).
- P.Ila 599. Area Urbana, consistenza mq. 2578 (Strada, aree da cedere all'amministrazione pubblica).
- P.Ila 600, graffata, alla 601, Area Urbana, consistenza 35 mq. (Porzione di marciapiede prospiciente il posteggio pubblico).

- Riferimenti urbanistici:

Il fabbricato insiste all'interno di una zona, attualmente normata dal Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona, all'art.23 - LE SOTTOZONE "C0", ovvero zone in cui sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata (vedi estratto di R.U. e N.T.A. allegate). In particolare, tale zona è stata oggetto di piano di lottizzazione denominato "S. Margherita", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 14 Marzo 2005, a cui è seguita stipula della Convenzione, con Atto Notaio Emilia Puliatti, Repertorio n. 138786, Raccolta n. 17477, del 6 Luglio 2005, il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di un complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stato rilasciato il permesso a costruire n. 163 del 15 Settembre 2005.

Il fabbricato è stato oggetto di rilascio, da parte del comune di Cortona, del permesso di Costruire n. 395 del 7 Dicembre 2006.

In data 23 Dicembre 2008, con protocollo 34192, è stato effettuato il deposito di variante in corso d'opera, al permesso di costruire sopra citato, ai sensi dell'art. 83, comma 12 della Legge Regionale 1/2005, e relativa comunicazione di fine lavori.

In data 3 Gennaio 2009, con protocollo n. 85, veniva depositata l'"Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità" ai sensi dell'art. 86 della L.R. 01/05.

L'amministrazione comunale con nota del 30 gennaio 2009, protocollo n. 3448, comunicava la sospensione dei lavori per l'avvenuta realizzazione di opere che necessitavano di nuovo titolo, in luogo del deposito presentato.

Per tale motivo, in data 26 Febbraio 2009, con protocollo n. 6376, veniva inoltrata richiesta di permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 140, della L.R. 01/2005, a cui seguiva il rilascio di tale permesso con n. 127 del 2009, previo pagamento di una sanzione di € 516,00, versata con

bollettino postale riportante il codice VCY 0021 del 17 Giugno 2009.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 179 del 23 Novembre 2011, il Comune di Cortona, deliberava di prendere in carico le aree in cui insistono le opere di urbanizzazione, acquisire gratuitamente le opere di urbanizzazione insistenti sulle p.lle 599 e 568 del Foglio 192 e istituire servitu' di uso pubblico sul marciapiede che costeggia il parcheggio pubblico, sul portico posto al piano terra del fabbricato, sulle aree verdi e sui posteggi non rientranti nelle p.lle oggetto di acquisizione, sopra citate.

Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto constatare per le unità immobiliari, di seguito citate, la presenza di piccole difformità interne, sanabili attraverso la presentazione di un'istanza di "accertamento di conformità", di cui all'art. 209 della Legge Regionale, n. 65 del 10 Novembre 2014, il cui rilascio è subordinato al pagamento di una somma, a titolo di sanzione amministrativa, da € 516,00 ad e 5.164, che per la natura delle difformità riscontrate puo' essere ipotizzata in € 516,00. Si precisa che in caso tale istanza, fosse presentata contestualmente per tutte le unità immobiliari citate, la sanzione amministrativa verrebbe divisa equamente per il numero di u.i.

Si elencano di seguito le difformità rilevate per ogni singola unità immobiliare.

- Sub. 37, Deposito, non risulta realizzata la porta di accesso dal disimpegno del vano scale di collegamento con il corsello dei garages, tale modifica non risulta indicata anche nella planimetria catastale, dove risulta la presenza di due porte.
- Sub. 42, Deposito, non risulta realizzata la porta di accesso dal disimpegno del vano scale di collegamento con il corsello dei garages, tale modifica non risulta indicata anche nella planimetria catastale, dove risulta la presenza di due porte.
- Sub. 60, Abitazione, l'angolo cottura è posto sulla parete opposta a quella in cui viene indicato nelle tavole progettuali, nel disimpegno è presente un cavedio chiuso posto in aderenza al pilastro, la porta di accesso alla camera risulta spostata rispetto a quanto indicato, non si ravvisa la presenza di divisorio nel vano finestra del servizio igienico.
- Sub. 70, Deposito, non risulta indicata nelle tavole progettuali, la presenza di un pilastro o cavedio chiuso per il passaggio degli impianti, posto in prossimità dell'ingresso, la dimensione di una delle due finestre a tetto è inferiore a quanto indicato. Tali modifiche risultano evidenziate peraltro, anche nella planimetria catastale.
- Sub. 71, Deposito, non risultano indicate nelle tavole progettuali, i pilastri o cavedi chiusi per il passaggio degli impianti posti nelle parti più basse dell'unità immobiliari, che mancano di essere rappresentati anche nella planimetria catastale.
- Sub. 75, Deposito, non risulta indicata nelle tavole progettuali, la presenza di un pilastro o cavedio chiuso per il passaggio degli impianti, posto in prossimità dell'ingresso, la dimensione di una delle

due finestre a tetto è inferiore a quanto indicato. Tali modifiche risultano evidenziate peraltro, anche nella planimetria catastale.

- Sub. 77, Deposito, la dimensione di una della due finestre a tetto è inferiore a quanto indicato nelle tavole progettuali.

- Sub. 80, Deposito, risulta omessa sia nelle tavole di progetto, che sulla planimetria catastale la presenza di pilastri o cavedi per il passaggio degli impianti.

- Riferimenti condominiali, millesimi di proprietà e spese arretrate:

Le unità immobiliari oggetto della presente, risultano attualmente identificate nel condominio "Santa Margherita", Loc. La Fratta, 52044 Cortona (AR), riportante il nr. di codice fiscale 92062190514 con la numerazione di seguito riportata, viene indicato anche, per singola unità immobiliare, il numero dei millesimi di proprietà e l'ammontare del debito nei confronti del condominio per l'esercizio ordinario "2015/2016", relativo al periodo 01/07/2015-30/06/2015, che si può assoggettare a gestione ordinaria, oltre a quanto dovuto per l'esercizio precedente.

- Sub. 4, Deposito, Piano S1, nr. 42, 1/1000 di proprietà, totale debito condominiale € 10,41+2,98.

- Sub. 8, Deposito, Piano S1, nr. 43, 1/1000 di proprietà, totale debito condominiale € 10,75+3,15.

- Sub. 10, Deposito, Piano S1, nr. 46, 1/0000 di proprietà, totale debito condominiale € 8,71+3,73.

- Sub. 14, Garage, Piano S1, accorpato, da un punto di vista condominiale, al sub. 60.

- Sub. 28, Garage, Piano S1, nr. 48, 4/1000 di proprietà, totale debito condominiale € 58,26+1,40.

- Sub. 37, Deposito, Piano S1, nr. 45, 1/1000 di proprietà, totale debito condominiale € 8,71+2,15.

- Sub. 42, Deposito, Piano S1, nr. 44, 1/1000 di proprietà, totale debito condominiale € 8,71+2,15.

- Sub. 60, Abitazione, Piano 1, nr. 14, 25/1000 di proprietà, totale debito condominiale € 249,17+264,86, accorpato da un punto di vista condominiale al sub. 14..

- Sub. 70, Deposito, Piano 2, nr. 39, 4/1000 di proprietà, totale debito condominiale € 669,98+19,49.

- Sub. 71, Deposito, Piano 2, nr. 40, 4/1000 di proprietà, totale debito condominiale € 63,51+18,01.

- Sub. 75, Deposito, Piano 2, nr. 35, 4/1000 di proprietà, totale debito condominiale € 108,45+26,11.

- Sub. 76, Deposito, Piano 2, nr. 37, 3/1000 di proprietà, totale debito condominiale € 90,46+32,49.

- Sub. 77, Deposito, Piano 2, nr. 36, 4/1000 di proprietà, totale debito condominiale € 116,31+24,12.

- Sub. 78, Deposito, Piano 2, nr. 38, 4/1000 di proprietà, totale debito condominiale € 102,01+79,11.

- Sub. 80, Deposito, Piano 3, nr. 41, 4/1000 di proprietà, totale debito condominiale €

219,27+88,63.

**- Consistenza e criterio di misurazione:**

Si riportano di seguito le tabelle esplicative delle superfici e dei coefficienti di riduzione, utilizzati per il calcolo della consistenza delle singole unità immobiliari, secondo i criteri del D.P.R. 138/98 e dell'allegato C del manuale dell'osservatorio del mercato immobiliare, precisando che alle superfici dei depositi, aventi altezze inferiori a mt. 1,50, è stato applicato un coefficiente di riduzione pari al 30%, invece di escluderle dal computo come previsto dal D.P.R., in ragione del loro stato di finitura e della diretta continuità con le superfici di altezza maggiore, senza la presenza di tramezzi che ne limiterebbero ulteriormente lo sfruttamento.

**Sub. 4 - Deposito (sottoscala):**

Locali	superficie		coeff. di riduzione	superficie commerciale	
	mq.			mq.	
Superfici con h > mt. 1,50	mq.	2,50	1,00	mq.	2,50
Superfici con h > mt. 1,50	“	3,05	0,30	“	0,92
TOTALE				MQ.	3,42

che arrotondato per eccesso è pari a MQ. 3,00

**Sub. 8 - Deposito (sottoscala):**

Locali	superficie		coeff. di riduzione	superficie commerciale	
	mq.			mq.	
Superfici con h > mt. 1,50	mq.	2,50	1,00	mq.	2,50
Superfici con h > mt. 1,50	“	3,10	0,30	“	0,93
TOTALE				MQ.	3,43

che arrotondato per eccesso è pari a MQ. 3,00

**Sub. 10 - Deposito (sottoscala):**

Locali	superficie		coeff. di riduzione	superficie commerciale	
	mq.			mq.	
Superfici con h > mt. 1,50	mq.	1,35	1,00	mq.	1,35
Superfici con h > mt. 1,50	“	1,65	0,30	“	0,50
TOTALE				MQ.	1,85

che arrotondato per difetto è pari a MQ. 2,00

**Sub. 14 - Garage:**

Locali	superficie		coeff. di riduzione	superficie commerciale	
	mq.			mq.	
Vani principali	mq.	18,20	1,00	mq.	18,20
TOTALE				MQ.	18,20

che arrotondato per eccesso è pari a MQ. 18,00

**Sub. 28 - Garage:**

Locali	superficie		coeff. di riduzione	superficie commerciale	
	mq.			mq.	
Vani principali	mq.	18,36	1,00	mq.	18,36
TOTALE				MQ.	18,36

che arrotondato per eccesso è pari a MQ. 18,00

**Sub. 37 - Deposito (sottoscala):**

Locali	superficie		coeff. di riduzione	superficie commerciale	
	mq.			mq.	
Superfici con h > mt. 1,50	mq.	1,65	1,00	mq.	1,65
Superfici con h > mt. 1,50	“	2,02	0,30	“	0,61
TOTALE				MQ.	2,26

che arrotondato per difetto è pari a MQ. 2,00

**Sub. 42 - Deposito (sottoscala):**

Locali	superficie		coeff. di riduzione	superficie commerciale	
	mq.			mq.	
Superfici con h > mt. 1,50	mq.	1,30	1,00	mq.	1,30
Superfici con h > mt. 1,50	“	1,60	0,30	“	0,48
TOTALE				MQ.	1,78

che arrotondato per difetto è pari a MQ. 2,00

**Sub. 60 - Appartamento:**

Locali	superficie		coeff. di riduzione	superficie commerciale	
	mq.			mq.	
Vani principali ed accessori diretti	mq.	68,33	1,00	mq.	68,33
Loggia	“	4,73	0,30	“	1,42
TOTALE				MQ.	69,75

che arrotondato per difetto è pari a MQ. 70,00

**Sub. 70 - Deposito (sottotetto):**

Locali	superficie		coeff. di riduzione	superficie commerciale	
	mq.			mq.	
Superfici con h > mt. 1,50	mq.	25,72	1,00	mq.	25,72
Superfici con h > mt. 1,50	“	59,24	0,30	“	17,77
TOTALE				MQ.	43,49

che arrotondato per difetto è pari a MQ. 43,00

**Sub. 71 - Deposito (sottotetto):**

Locali	superficie		coeff. di riduzione	superficie commerciale	
	mq.			mq.	
Superfici con h > mt. 1,50	mq.	34,45	1,00	mq.	34,45
Superfici con h > mt. 1,50	“	37,08	0,30	“	11,12
TOTALE				MQ.	45,57

che arrotondato per difetto è pari a MQ. 46,00

**Sub. 75 - Deposito (sottotetto):**

Locali	superficie		coeff. di riduzione	superficie commerciale	
	mq.			mq.	
Superfici con h > mt. 1,50	mq.	21,83	1,00	mq.	21,83
Superfici con h > mt. 1,50	“	51,95	0,30	“	15,59
TOTALE				MQ.	37,42

che arrotondato per difetto è pari a MQ. 37,00

**Sub. 76 - Deposito (sottotetto):**

Locali	superficie		coeff. di riduzione	superficie commerciale	
	mq.			mq.	
Superfici con h > mt. 1,50	mq.	29,16	1,00	mq.	29,16
Superfici con h > mt. 1,50	“	30,07	0,30	“	9,02
TOTALE				MQ.	38,18

che arrotondato per difetto è pari a MQ. 38,00

**Sub. 77 - Deposito (sottotetto):**

Locali	superficie		coeff. di riduzione	superficie commerciale	
	mq.			mq.	
Superfici con h > mt. 1,50	mq.	21,77	1,00	mq.	21,77
Superfici con h > mt. 1,50	“	53,53	0,30	“	16,06
TOTALE				MQ.	37,83

che arrotondato per difetto è pari a MQ. 38,00

**Sub. 78 - Deposito (sottotetto):**

Locali	superficie		coeff. di riduzione	superficie commerciale	
	mq.			mq.	
Superfici con h > mt. 1,50	mq.	32,18	1,00	mq.	32,18
Superfici con h > mt. 1,50	“	32,48	0,30	“	9,74
TOTALE				MQ.	41,92

che arrotondato per difetto è pari a MQ. 42,00

**Sub. 80 - Deposito (sottotetto):**

Locali	superficie		coeff. di riduzione	superficie commerciale	
	mq.			mq.	
Vani principali ed accessori diretti	mq.	24,75	1,00	mq.	24,75
Balconi, terrazzi e loggia	“	59,24	0,30	“	17,77
TOTALE				MQ.	42,52

che arrotondato per difetto è pari a MQ. 43,00

Criterio di stima:

Per la stima del valore attuale delle unità immobiliari si è provveduto ad applicare il metodo del “market approach”, ovvero sono state effettuate indagini di mercato attraverso operatori del settore, quali agenzie immobiliari operanti nel momento nella zona, per stabilire il prezzo al mq. di immobili, da poter confrontare a quello oggetto di stima. Sono state infine visionate per ulteriore metro di riferimento le quotazioni dell’”OMI” dell’agenzia del territorio.

Si sono valutate le difformità urbanistiche rilevate nel fabbricato, i costi relativi alla definizione delle necessarie istanze di sanatoria edilizia, sia in riferimento alle sanzioni che alle spese tecniche, oltre che delle spese condominiali.

Per la stima dei depositi, consistenti in realtà in sottotetti o sottoscala, questi ultimi di modestissime dimensioni, si è dovuto considerare la difficoltà di inserimento nel mercato immobiliare. Tali unità immobiliari, nascono infatti come accessori alle abitazioni presenti nel complesso immobiliare, di cui costituiscono normalmente i locali ad uso soffitta e cantina, se non, per i sottoscala, parti

comuni. L'accesso e il collegamento solo attraverso le rampe di scale e la conseguente limitata fruibilità dei locali, rendono difficile, la possibilità di alienarle al di fuori del ristrettissimo mercato costituito dai proprietari del complesso immobiliare in cui insistono.

Si è tenuto conto infine, del momento di stagnazione del mercato immobiliare, che ha portato ad una drastica contrazione della domanda e conseguente presenza di molteplici immobili invenduti, di nuova costruzione.

- Considerazioni in merito al valore attuale dell'immobile.

Sulla base dei criteri di stima sopra esposti, si stabilisce quanto segue:

Per l'appartamento, il prezzo di mercato al mq., è stabilito in € 1.250,00 (diconsì euro milleduecentocinquanta/00).

Per i garages, si può stabilire un prezzo al mq. pari ad € 600,00 (diconsì euro seicento/00).

Per i depositi posti nel sottoscala, in ragione della loro limitata superficie, si stima un prezzo al mq. pari ad € 400,00 (diconsì euro quattrocento/00).

Per i locali sottotetto, in ragione anche della notevole consistenza, il prezzo al mq. è stabilito in € 300,00 (diconsì euro trecento/00).

In considerazione di quanto sopra detto si riportano di seguito i più probabili valori di mercato delle unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, ottenuti moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo al mq. stabilito.

**- Sub. 4, Deposito (sottoscala).**

mq. 3,00\* €/mq. 400 = € **1.200,00**, (diconsì euro milleduecento/00).

**- Sub. 8, Deposito (sottoscala).**

mq. 3,00\*€/mq. 400 = € **1.200,00** (diconsì euro milleduecento/00).

**- Sub. 10, Deposito (sottoscala).**

mq. 2,00\*€/mq. 400 = € **800,00** (diconsì euro ottocento/00).

**- Sub. 14, Garage.**

mq. 18,00\*€/mq. 600 = € 10.800,00, che arrotondato per eccesso è pari ad € **11.000,00** (diconsì euro undicimila/00).

**- Sub. 28, Garage.**

mq. 18,00\*€/mq. 600 = € 10.800,00, che arrotondato per eccesso è pari ad € **11.000,00** (diconsì euro undicimila/00).

**- Sub. 37, Deposito (sottoscala).**

mq. 2,00\*€/mq. 400 = € **800,00** (diconsì euro ottocento/00).

**- Sub. 42, Deposito (sottoscala).**

mq. 2,00\*€/mq. 400 = € **800,00 (diconsì euro ottocento/00).**

**- Sub. 60, Abitazione.**

mq. 70,00\*€/mq. 1.250 = € 87.500,00 che arrotondato per eccesso è pari ad € **88.000,00 (diconsì euro ottantottomila/00).**

**- Sub. 70, Deposito (sottotetto).**

mq. 43,00\*€/mq. 300 = € 12.900,00, che arrotondato per eccesso è pari ad € **13.000,00 (diconsì euro tredicimila/00).**

**- Sub. 71, Deposito (sottotetto).**

mq. 46,00\*€/mq. 300 = € 13.800,00, che arrotondato per eccesso è pari ad € **14.000,00 (diconsì euro quattordicimila/00).**

**- Sub. 75, Deposito (sottotetto).**

mq. 37,00\*€/mq. 300 = € 11.100,00, che arrotondato per difetto è pari ad € **11.000,00 (diconsì euro undicimila/00).**

**- Sub. 76, Deposito (sottotetto).**

mq. 38,00\*€/mq. 300 = € 11.400,00, che arrotondato per difetto è pari ad € **11.500,00 (diconsì euro undicimilacinquecento/00).**

**- Sub. 77, Deposito (sottotetto).**

mq. 38,00\*€/mq. 300 = € 11.400,00, che arrotondato per difetto è pari ad € **11.500,00 (diconsì euro undicimilacinquecento/00).**

**- Sub. 78, Deposito (sottotetto).**

mq. 42,00\*€/mq. 300 = € 12.600,00, che arrotondato per difetto è pari ad € **12.500,00 (diconsì euro dodicimilacinquecento/00).**

**- Sub.80, Deposito (sottotetto).**

mq. 43,00\*€/mq. 300 = € 12.900,00, che arrotondato per eccesso è pari ad € **13.000,00 (diconsì euro tredicimila/00).**

Per le unità immobiliari catastalmente identificate nel comune di **Cortona, Foglio 192, p.lle 568, 599**, che rappresentano la viabilità di accesso al fabbricato, le strade, i marciapiedi, i posti auto pubblici, le aiuole e costituiscono nel loro insieme le aree da cedere a titolo gratuito, alla amministrazione comunale, come da convenzione a rogito Notaio Puliatti, rep. 138786 del 6 Luglio 2005 e verbale di deliberazione della giunta comunale, n. 179 del 23 Novembre 2011, **non può essere attribuito alcun valore**, in quanto sono di fatto già proprietà pubblica, acquisita dal Comune e mancante solo del passaggio notarile che ratifichi la venuta in consistenza dei patti citati nella convenzione di cui sopra.



Anche per l'unità immobiliare catastalmente identificata nel comune di **Cortona, Foglio 192, p.lle 600 e 601**, che rappresenta la porzione di marciapiede e della rampa per il superamento della barriere architettoniche che costeggia il parcheggio pubblico, **non può essere attribuito alcun valore**. A parere dello scrivente, il mancato inserimento di tale area, tra quelle da acquisire a titolo gratuito da parte del Comune, ha comportato di fatto un refuso, intestato a soggetti privati, che difficilmente potrà essere inserito tra le parti comuni del fabbricato censito alla p.lla 543, in quanto per tale azione, sarebbe necessario un atto di cessione tra l'attuale intestatario e tutti i titolari dei millesimi di proprietà sul fabbricato, che all'atto pratico non porterebbe alcun vantaggio per i soggetti sottoscrittori, ma ad un aggravio di costi, oltre per l'atto notarile in se stesso, anche per la futura manutenzione dell'area.

- Allegati:

- 1a - estratto di mappa catastale
- 1b - planimetria catastale p.lla 543, sub. 4, Deposito/Magazzino.
- 1c - planimetria catastale p.lla 543, sub. 8, Deposito/Magazzino.
- 1d - planimetria catastale p.lla 543, sub. 10, Deposito/Magazzino.
- 1e - planimetria catastale p.lla 543, sub. 14, Garage.
- 1f - planimetria catastale p.lla 543, sub. 28, Garage.
- 1g - planimetria catastale p.lla 543, sub. 37, Deposito/Magazzino.
- 1h - planimetria catastale p.lla 543, sub. 42, Deposito/Magazzino.
- 1i - planimetria catastale p.lla 543, sub. 60, Appartamento.
- 1l - planimetria catastale p.lla 543, sub. 70, Deposito/Magazzino.
- 1m - planimetria catastale p.lla 543, sub. 71, Deposito/Magazzino.
- 1n - planimetria catastale p.lla 543, sub. 75, Deposito/Magazzino.
- 1o - planimetria catastale p.lla 543, sub. 76, Deposito/Magazzino.
- 1p - planimetria catastale p.lla 543, sub. 77, Deposito/Magazzino.
- 1q - planimetria catastale p.lla 543, sub. 78, Deposito/Magazzino.
- 1r - planimetria catastale p.lla 543, sub. 80, Deposito/Magazzino.
- 1s - elaborato planimetrico p.lla 543, anno 2013.
- 1t - elenco subalterni p.lla 543 (1 di 2).
- 1u - elenco subalterni p.lla 543 (2 di 2).
- 1v - elaborato planimetrico p.lla 543, anno 2010 (1 di 2).
- 1z - elaborato planimetrico p.lla 543, anno 2010 (2 di 2).
- 2a - estratto di regolamento urbanistico.

- 2b - legenda del regolamento urbanistico.
- 2c - norme tecniche di attuazione R.U. - copertina.
- 2d - norme tecniche di attuazione R.U. - estratto.
- 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 3l, 3m, 3n, 3o, 3p. - Documentazione fotografica

Arezzo li 9 Dicembre 2015

**Geom. Alessandro Bruni**