

Concordato Preventivo 36/2012



RELAZIONE PER VENDITA

1. DESCRIZIONE. CATASTO

Si tratta di un compendio residenziale in territorio aperto nel Comune di Castel-franco Piandiscò (già Comune di Castelfranco di Sopra), provincia di Arezzo, in località Casa Nuova lungo la strada comunale dei Renacci o via degli Urbini, senza numero civico.

Il compendio si compone di un fabbricato residenziale unifamiliare, terratetto su due piani fuori terra oltre a un piano seminterrato; di un locale scavato nella collina, denominato *grotta*, non visitabile perché internamente crollato: il tutto all'interno di un resede urbano; oltre a un appezzamento di terreno agricolo in continuità con il resede. Nel resede del fabbricato è installata una serra.

Il fabbricato unifamiliare si sviluppa su tre piani, al piano terreno e primo destinato ad abitazione, il piano seminterrato destinato a garage, servizio e vano tecnico. L'ingresso del piano terreno è fronteggiato da un portico. Il piano terreno è composto da ampio locale soggiorno in continuità con la cucina e servizio wc; il piano primo, collegato con scala interna, è composto da due camere, bagno e disimpegno. Il piano seminterrato è composto da un grande locale a uso garage, oltre locale lavanderia-ripostiglio-servizio wc e locale tecnico.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Piandiscò, Sezione A, il compendio è così individuato

<i>fgl</i>	<i>part</i>	<i>sub</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>Superf. cata-stale (m²)</i>	<i>rendita €</i>	<i>Descrizione</i>
32	11	1	A/7	2	v. c. 7,0	230 169 escluse aree sco- perte	723,04	abitazione con resede
32	11	2	C/6	4	m ² 94,0	90,0	534,02	garage
32	84		D/1				94,50	resede ex cabina elettrica

Pagina 1 di 3

Concordato Preventivo 36/2012



Al Catasto Terreni, il terreno agricolo di corredo è così individuato

<i>fgl</i>	<i>part</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>Consistenza</i> <i>m²</i>	<i>redd dom</i> <i>€</i>	<i>redd agr</i> <i>€</i>
32	146	vigneto	1	771	4,38	3,19

Relativamente alla rappresentazione planimetrica l'unità immobiliare rappresentata dalla particella 11 sub. 1 è conforme alla situazione dei luoghi, a meno della serra che è abusiva e andrà rimossa. Mentre la rappresentazione dell'unità immobiliare individuata dalla particella 11 sub. 2 non è conforme alla situazione dei luoghi poiché è rappresentato lo scannafosso che non è realizzato e la cui superficie è inglobata nel più ampio locale.

L'edificio della cabina elettrica che era sulla particella 84 è stato demolito senza però essere stato provveduto ai relativi adempimenti catastali.

2. PROVENIENZA. SERVITÙ

La proprietà dell'immobile, in consistenza diversa da quella attuale, pervenne a [redacted] atto notaio [redacted] 10.10.2002 rep. 27256/fasc. 5479. Con tale atto veniva acquistato un fabbricato da terra a tetto ad uso magazzino-deposito con resede (particella 11 del foglio di mappa 32) con diritto di attingimento da pozzo situato in proprietà dei venditori, nella misura del 30% della portata. Inoltre l'accesso dalla via comunale avviene a mezzo viabilità privata che insiste sulla particella 8 del foglio di mappa 32, sulla quale la parte venditrice costituì servitù di passo pedonale e carrabile fino all'ingresso del resede di pertinenza.

Con atto notaio [redacted] acquistava un appezzamento di terreno agricolo (particella 146 del foglio di mappa 32 della superficie catastale di m² 771) adiacente al compendio acquistato con l'atto di cui sopra.

Successivamente, con atto privato autenticato in [redacted] dal [redacted] acquistava un piccolo compendio di circa 45 m² costituito da resede e piccola costruzione ex cabina elettrica (particella 84 del foglio di mappa 32), poi demolita a cura e spese dei venditori. Di fatto, ancorché la particella 84 sia ancora al Catasto Fabbricati, costituisce resede del compendio.

Concordato Preventivo 36/2012



3. SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio di abitazione è stato realizzato *ex novo*, previa la demolizione del fabbricato esistente e successiva ricostruzione, ed è stato interessato dai seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n° 01 del 17.03.2005 (P.E. 56/03)
- Variante in corso d'opera del 27.10.2007 al Permesso di Costruire 01/2005
- Denuncia di Inizio di Attività prot. 2589/27.04.2009 (P.E. 38/09)
- Denuncia di Inizio di Attività prot. 7084/29.12.2010 per Variante in corso d'opera alla D.L.A. 2589/2009

Il piano seminterrato, adibito a locale tecnico e servizi e a garage, costruito ai sensi della Legge 122/89 e previsto nel Permesso di Costruire n° 01/2005, è rappresentata con uno scannafosso perimetrale che non è realizzato. Quindi andrà ripristinato per conformarsi all'atto amministrativo.

Sul resede costituito dalla particella 11 è installata una serra con pareti in vetro e copertura in pannelli per la quale non si è reperita alcuna pratica edilizia e quindi risulta abusiva e va rimossa. Sul resede e sul terreno agricolo insistono anche manufatti di tipo precario non autorizzati e da rimuovere.

L'impianto di smaltimento non è conforme alla normativa e non vi è autorizzazione allo scarico fuori fognatura.

L'edificio non è dotato di attestazione di agibilità.

In fede

Firenze 27 febbraio 2025



Dott. Ing. Stefano Morelli