



Perizia di Stima

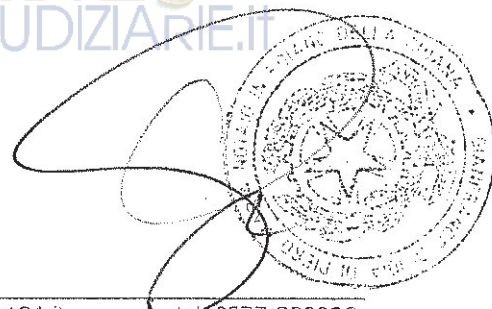


Perizia di terreni ed edifici in costruzione posti in località Fratta, Cortona (AR),
pignorati a "La Pietra Soc. Coop. in liquidazione"



Bettolle, lì 16.11.2022

Arch. Giovanni Corti



Perizia di terreni ed edifici in costruzione posti in località Fratta, Cortona (AR), pignorati a "La Pietra Soc. Coop. in liquidazione"



Premessa e dati generali

I cinque immobili oggetto di procedura sono:

- Edificio 1: **Villetta in costruzione e relativo resede - Loc. Fratta - Comune di Cortona**
- Edificio 2: **Villetta in costruzione e relativo resede - Loc. Fratta - Comune di Cortona**
- Edificio 3: **Villetta in costruzione e relativo resede - Loc. Fratta - Comune di Cortona**
- Immobilabile 4: **Unità abitativa da ultimare su complesso condominiale - Loc. Fratta - Comune di Cortona**
- Immobilabile 5: **Lotto di terreno edificabile - Loc. Fratta - Comune di Cortona**

Trattasi dunque di tre villette unifamiliari in costruzione, un appartamento da ultimare ed un lotto di terreno edificabile, facenti tutti parte della Lottizzazione "La Maestà" ai margini del centro abitato della Fratta.

La proprietà del compendio arriva alla "LA PIETRA Soc. Coop. Edilizia a Responsabilità Limitata" tramite atto di compravendita stipulato in data 14.01.2002, Rep. n. 134964, davanti al Notaio Dott. CIRIANNI Giovan Battista in Arezzo, ivi registrato con Nota di Trascrizione del 31.01.2002, Formalità n. 1767/1393, contro [REDACTED]

[REDACTED] l'atto riguarda l'area identificata al

Catasto Terreni del Comune di Cortona al Foglio **192**, Part. **100** (successivamente frazionata in Lotti per la creazione dei singoli compendi immobiliari all'interno della Lottizzazione La Maestà).



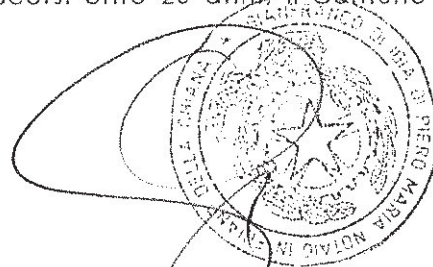
In base alla documentazione presente agli atti, oltre ai titoli di provenienza di cui sopra, sono presenti le formalità pregiudizievoli di seguito elencate:

- **Ipoteca Volontaria** a Garanzia di Mutuo Fondiario del 20.06.2007 (Rep. 5818/3380) presso Notaio Dott. CIRIANNI Francesco in Arezzo, effettuato con Nota di Iscrizione del 26.06.2007, Formalità n. 14326/3307, contro "LA PIETRA Soc. Coop." a favore "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA", relativamente agli immobili oggetto di procedura ;
- **Annotamento per Frazionamento in Quota** del 15.06.2009 (Rep. 142849) presso Notaio Dott. CIRIANNI in Arezzo, effettuato con Nota di Iscrizione del 26.06.2009, Formalità n. 11332/1686, contro "LA PIETRA Soc. Coop." a favore "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA", relativamente agli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al Foglio **192**, Partt. **507, 508, 509, 511, 512**, Subb. **7, 8**;
- **Verbale Pignoramento Immobili** del 11.01.2016 (Rep. 6315) effettuato dall'UNEP presso il Tribunale di Arezzo, con Nota di Trascrizione del 25.01.2016, Formalità n. 1006/756, contro "LA PIETRA Soc. Coop. in Liquidazione" a favore "BANCO POPOLARE Soc. Coop.", relativamente agli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al foglio **192**, Partt. **507, 508, 509, 511, 512**, Subb. **7, 8** ;

Non si rilevano particolari vincoli legati all'attitudine edificatoria, o di carattere storico-artistico, paesaggistico, ecc..

In base agli accertamenti effettuati, non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Come però anticipato, gli immobili ricadono all'interno di Piano di Lottizzazione con validità decennale, come da relativa Convenzione stipulata in data 20.06.2002, tra il Comune di Cortona e la Pietra SCaRL. Per la quale Convezione, come emerso nei vari confronti intercorsi con l'Ufficio Tecnico, pur essendo trascorsi oltre 20 anni, il Comune



richiede il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e valuterà poi l'eventualità della loro acquisizione gratuita.

L'Amministrazione Comunale si è mossa qualche anno fa inviando una lettera ricognitiva alla società assicurativa che aveva a suo tempo garantito la Polizza Fidejussoria, richiedendo al Direttore Lavori della lottizzazione di redigere una relazione circa lo stato di consistenza delle opere e l'elenco dei lavori ancora da eseguire in accordo con la citata convenzione.

Tale documentazione è stata fornita dal tecnico con prot. 31199 del 30.09.2020; dalla stessa si evince sostanzialmente che le opere non sono terminate e che per quelle finora realizzate non esistono certificati di regolare esecuzione ancorché la lottizzazione risulti allacciata a tutte le reti pubbliche e gli appartamenti venduti dei fabbricati "C" e "B" siano tutti forniti di contatori e relative utenze (risultando infatti abitati). Il computo metrico elenca le opere ancora da eseguire e le relative quantità.

Descrizione dei singoli immobili

Edificio 1: Villetta in costruzione e relativo resede - Loc. Fratta - Comune di Cortona

Trattasi della villetta unifamiliare che si trova per prima a sinistra entrando dalla Strada Provinciale N. 28 che attraversa il centro abitato della Fratta. I lavori di costruzione sono partiti nell'anno 2003 ma ad oggi non risultano ancora ultimati.

Si compone di quattro livelli (tre fuori terra ed un interrato), in struttura di cemento armato con copertura a falde inclinate a capanna; la tipologia edilizia è semplice con articolazioni volumetriche contenute. Al piano interrato (H int. circa cm 240) troviamo il garage servito dalla rampa esterna, taverna e scala per il piano terra così come presenti nelle planimetrie del Permesso di Costruire. Esistono a questo livello due ulteriori locali con impianti in parte predisposti; tali vani non sono presenti nelle planimetrie del Permesso di Costruire.

A piano terra (H int. circa cm 280) troviamo tutta la zona giorno composta da ampio vano, bagno, studio, disimpegno e portico esterno.

Proseguendo tramite la scala interna si raggiunge la zona notte al piano primo (H int. circa cm 280) che si compone di tre camere delle quali una doppia, bagno e corridoio di distribuzione, oltre ai due terrazzi esterni. Una modesta scaletta in cemento armato, collega il primo piano al sottotetto dove si trova la soffitta, unico vano con copertura a capanna.

Per quanto si è potuto verificare in loco, riguardo alla parte impiantistica risultano installate tutte le linee principali, quali adduzioni e scarichi idrosanitari, tubazioni

coibentate e collettori per l'impianto di riscaldamento, forassiti, scatole di derivazione, porta-frutti e parte dei cavi per l'impianto elettrico. Il tutto risulta a parete sottotraccia, interessa l'intera costruzione compreso interrato e piano soffitta.

Ovviamente, non essendo conclusi i lavori, non esistono Certificati di Conformità finali delle ditte esecutrici.

Sono presenti quasi tutti gli infissi esterni in legno e vetro-camera, compreso sistema di oscuramento esterno realizzato con persiane verniciate di verde.

Per arrivare ad ultimazione dei lavori restano ancora da completare tutti gli impianti, le pavimentazioni, i rivestimenti, l'integgiature e porte interne, nonché tutta una serie di finiture varie.

La costruzione, seppur realizzata con criterio e professionalità, dopo tutti questi anni di inerzia si trova ovviamente in una condizione manutentiva ed igienico-sanitaria precari.

E' chiaro che per il completamento delle opere edilizie, dovrà essere eseguito un lavoro preventivo di pulitura e sistemazione generale, tutti aspetti dei quali si è tenuto conto anche in sede di individuazione del valore all'attualità.

L'intera costruzione sviluppa una Superficie Lorda complessiva di circa mq 231,00 (partendo dal piano interrato mq 59,94+82,75+59,94+28,42) oltre ai terrazzi di ca. mq 16.

Fa parte integrante del presente compendio, tutta l'area pertinenziale esterna esclusiva e recintata che, come la costruzione versa in condizioni manutentive non buone.

Vano	Superficie Esterna Lorda (SEL)	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Manutenzione	Note
Piano Interrato Intero piano	59,94	50 %	29,97			
Piano Terra Vani interni Portico	74,95 7,80	100 % 30 %	74,95 2,34	Su tutti i fronti	Precaria	
Piano Primo Vani interni Terrazzi	59,94 16,42	100 % 30 %	59,94 4,92			
Piano Soffitto Porzione H > 1,50	28,42	30 %	8,52			
Area esclusiva di resede	291,00	5 %	14,55			
TOTALE mq 195,19						

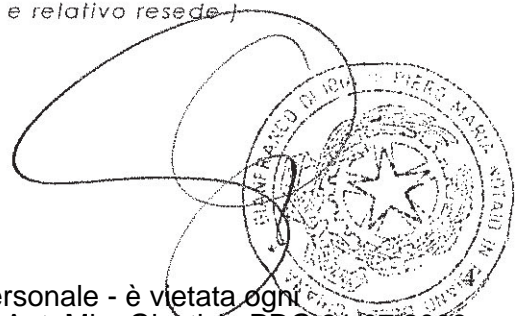
Gli immobili sono ad oggi individuati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cortona al :

Foglio 192 Part. 507

(Villetta e relativo resede)

Categoria: **in corso di costruzione**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il tutto in ditta: **La Pietra Soc. Coop. (1/1)**

Confini : La Pietra Soc. Coop., Provincia di Arezzo, s.s.a..



Edificio 2: Villetta in costruzione e relativo resede - Loc. Fratta - Comune di Cortona

Trattasi della seconda villetta a sinistra per chi entra dalla Strada Provinciale N. 28 che attraversa il centro abitato della Fratta. La conformazione dell'immobile e la situazione delle opere è praticamente identica a quella dell'edificio 1. Anche la consistenza è praticamente la stessa, essendo leggermente diversa solamente la superficie del resede. L'intera costruzione sviluppa una Superficie Lorda complessiva di circa mq 231,00 (partendo dal piano interrato mq 59,94+82,75+59,94+28,42) oltre ai terrazzi di ca. mq 16. Fa parte integrante del presente compendio, tutta l'area pertinenziale esterna esclusiva e recintata che, come la costruzione versa in condizioni manutentive non buone.

Vano	Superficie Esterna Lorda (SEL)	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Manutenzione	Note
Piano Interrato Intero piano	59,94	50 %	29,97			
Piano Terra Vani interni Portico	74,95 7,80	100 % 30 %	74,95 2,34	Su tutti i fronti	Precaria	
Piano Primo Vani interni Terrazzi	59,94 16,42	100 % 30 %	59,94 4,92			
Piano Sottotetto Porzione H > 1,50	28,42	30 %	8,52			
Area esclusiva di resede	296,00	5 %	14,80			
TOTALE			mq 195,44			

Gli immobili sono ad oggi individuati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cortona al :

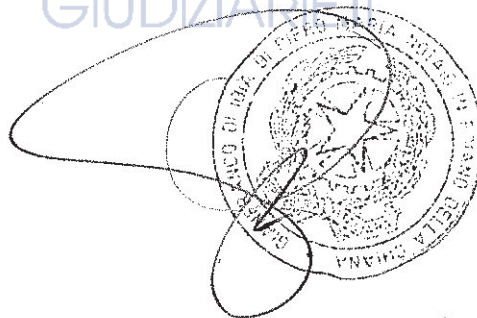
Foglio 192 Part. 508

(Villetta e relativo resede)

Categoria: **in corso di costruzione**

Il tutto in ditta: **La Pietra Soc. Coop. (1/1)**

Confini : La Pietra Soc. Coop., Provincia di Arezzo, s.s.a..



Edificio 3: Villetta in costruzione e relativo resede - Loc. Fratta - Comune di Cortona

E' l'ultima villetta unifamiliare, la terza a sinistra per chi entra dalla Strada Provinciale N. 28 che attraversa il centro abitato della Fratta. La conformazione dell'immobile e la situazione delle opere è praticamente identica a quella delle altre due villette. Anche la consistenza è praticamente la stessa, essendo leggermente diversa solamente la superficie del resede.

L'intera costruzione sviluppa una Superficie Lorda complessiva di circa mq 231,00 (partendo dal piano interrato mq 59,94+82,75+59,94+28,42) oltre ai terrazzi di ca. mq 16. Fa parte integrante del presente compendio, tutta l'area pertinenziale esterna esclusiva e recintata che, come la costruzione versa in condizioni manutentive non buone.

Vano	Superficie Esterna Lorda (SEL)	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Manutenzione	Note
Piano Interrato Intero piano	59,94	50 %	29,97			
Piano Terra Vani interni Portico	74,95 7,80	100 % 30 %	74,95 2,34	Su tutti i fronti	Precaria	
Piano Primo Vani interni Terrazzi	59,94 16,42	100 % 30 %	59,94 4,92			
Piano Sottotetto Porzione H > 1,50	28,42	30 %	8,52			
Area esclusiva di resede	436,00	5 %	21,80			
TOTALE			mq 202,44			

Gli immobili sono ad oggi individuati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cortona al :
Foglio 192 Part. 509 (Villetta e relativo resede)

Categoria: **in corso di costruzione**

Il tutto in ditta: **La Pietra Soc. Coop. (1/1)**

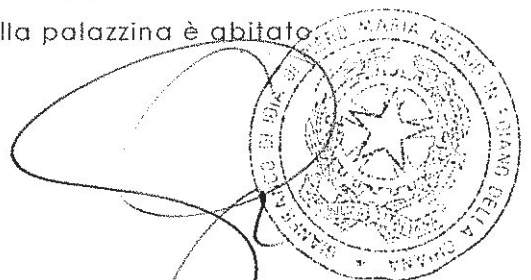
Confini : La Pietra Soc. Coop., Provincia di Arezzo, s.s.a..

Immobilie 4: Unità abitativa da ultimare su complesso condominiale - Loc. Fratta - Comune di Cortona

Trattasi di appartamento, esattamente quello in testata sud-ovest della palazzina plurifamiliare al centro della Lottizzazione stessa.

I lavori di costruzione sono partiti nell'anno 2003 ma ad oggi, per l'appartamento in oggetto, non risultano ancora ultimati, mentre il resto della palazzina è abitato.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



L'intero complesso condominiale è distribuito su quattro livelli dei quali tre fuori terra, con struttura di cemento armato con copertura a falde inclinate a capanna e tipologia edilizia semplice.

Al piano inferrato (H int. circa cm 240) troviamo il garage servito dalla rampa esterna oltre a scala coperta che conduce al portico del piano terra nel resede esclusivo di pertinenza.

Salendo per la scala esterna, si raggiunge la loggia del primo piano e l'ingresso vero e proprio all'unità abitativa.

A questo livello (H int. circa cm 270) è distribuita l'intera unità abitativa, che si compone di soggiorno-pranzo-cucina, due camere delle quali una doppia, bagno e disimpegno, oltre a due terrazzi esterni.

Proseguendo per la scala si raggiunge il piano secondo sottotetto dove si trova la soffitta sostanzialmente in unico vano con copertura a capanna e dove, nell'angolo ad ovest, è stato ricavato un bagno.

In esterno è stato realizzato un terrazzo a tetto che, come il bagno interno, non è presente nel Permesso di Costruire.

Per quanto riguarda la parte impiantistica e per quanto si è potuto verificare, risultano passate tutte le linee principali, quali adduzioni e scarichi idrosanitari, tubazioni e collettori per l'impianto di riscaldamento, forassiti, scatole di derivazione, porta-frutti e parte dei cavi per l'impianto elettrico.

Il tutto risulta sottotraccia sia a parete che a pavimento, essendo già stati realizzati i massetti di sottofondo, pavimentazioni in parquet e rivestimenti, compreso nel piano soffitta.

Non sono presenti i Certificati di Conformità finali delle ditte esecutrici.

Risultano installati tutti gli infissi esterni in legno e vetro-camera, compreso sistema di oscuramento esterno realizzato con persiane verniciate di verde.

L'unità abitativa risulta quasi completamente ultimata, ma i danni arrecati dalle infiltrazioni di acque meteoriche dal terrazzo a tetto, ne hanno gravemente compromesso lo stato manutentivo.

Il terrazzo è in realtà provvisto di scarico per le acque meteoriche, ma essendo di ridottissime dimensioni si è otturato (si ritiene da molto, molto tempo) e nessuno ha mai provveduto a ripulirlo: quindi l'acqua piovana che si accumulava nel terrazzo è nel tempo filtrata all'interno dell'unità abitativa, interessando parquet, solai, canalizzazioni dell'impianto elettrico, ecc., creando danni ingenti e un conseguente stato

manutentivo ed igienico-sanitario alquanto precario (soprattutto sulla pavimentazione in legno e su alcune porzioni delle pareti intonacate).

E' chiaro che per il completamento delle opere edilizie, dovrà essere eseguito un lavoro preventivo di pulitura e sistemazione generale nonché di riparazione, o più probabilmente realizzazione, di una nuova pavimentazione; tutti aspetti dei quali si è tenuto conto anche in sede di individuazione del valore all'attualità.

L'intera costruzione sviluppa una Superficie Lorda complessiva di circa mq 159,00 (partendo dal piano interrato mq 35,69+12,35+82,79+28,42) oltre ai terrazzi di ca. mq 19.

Fa parte integrante del presente compendio, l'area pertinenziale esterna esclusiva e recintata che, come la costruzione versa in condizioni manutentive non buone.

Vano	Superficie Esterna Lorda (SEL)	Coef.	Superficie Commerciale	Esposizione	Manutenzione	Note
Piano Interrato Garage e Scala	35,69	50 %	17,84			
Piano Terra Portico sottoscala	3,60	30 %	1,08			
Scala esterna	8,75	30 %	2,62			
Piano Primo Vani interni	76,63	100 %	76,63			
Loggia coperta	6,16	50 %	3,08			
Terrazzi	8,76	30 %	2,62			
Piano Sottotetto Porzione H > 1,50	28,42	30 %	8,52			
Terrazzo a tetto	10,78	30 %	3,23	Sud-Est Sud-Ovest Nord-Ovest	Precaria	
Area esclusiva di resede	103,00	5 %	5,15			
TOTALE			mq 120,77			

Gli immobili sono ad oggi individuati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cortona al :

Foglio 192 Part. 512 Sub. 7 (Garage piano interrato su condominio)

Categoria: **in corso di costruzione**

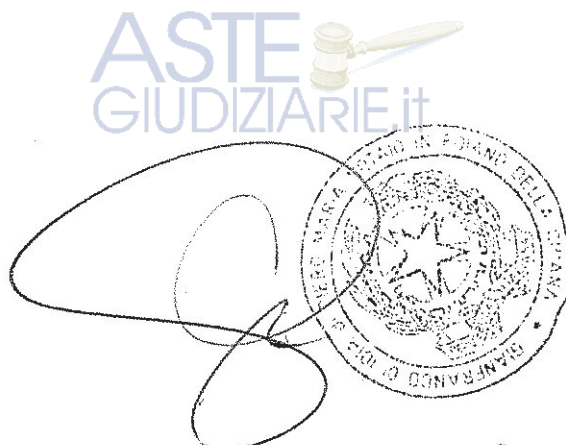
Foglio 192 Part. 512 Sub. 8 (Abitazione da ultimare su condominio)

Categoria: **in corso di costruzione**

Il tutto in ditta: **La Pietra Soc. Coop. (1/1)**

Confini : La Pietra Soc. Coop., s.s.a..

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Immobile 5: Lotto di terreno edificabile - Loc. Fratta - Comune di Cortona

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile che si trova immediatamente a destra entrando nella Lottizzazione dalla Strada Comunale della Fratticciola.

Come evidente trattasi di terreno nel quale non è stato realizzato alcun tipo di intervento edilizio ad eccezione della recinzione perimetrale, con un muro in cemento armato di contenimento su strada e sovrastante rete metallica.

Misura complessivamente circa **mq 812** ed in quanto area edificabile possiede una potenzialità edificatoria di circa mq 243 di SUL (Superficie Utile Lorda) facendo riferimento all'attuale previsione del Regolamento Urbanistico Comunale (Zona omogenea B3.2 - di Saturazione). In relazione alla tipologia edilizia e alle caratteristiche fisiche e tecnologiche che verranno adottate in sede di stesura del progetto esecutivo, tale potenzialità edificatoria potrà generare una volumetria complessiva pari a circa mc 950 ed oltre (nelle previsioni del Piano di Lottizzazione aveva volumetria massima edificabile di mc 980).

Gli immobili sono ad oggi individuati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cortona al :

Foglio 192 Part. 511

(Terreno edificabile)

Categoria: **area urbana**

Il tutto in ditta: **La Pietra Soc. Coop.** (/ /)

Confini : La Pietra Soc. Coop., s.s.a..

La realizzazione degli immobili sopra descritti è stata legittimata dai seguenti titoli:

- **Pratica Urbanistica N. 49/2001** Piano di Lottizzazione
- **Permesso di Costruire N. 96/2003** Realizzazione Fabbricati (Tutti quelli oggetto di perizia)
- **DIA - Prot.3380 del 05.02.2008** Ultimazione Fabbricati (Esclusivamente Edifici 1-2-3)

Come già anticipato non esiste alcuna Dichiarazione di Conformità degli impianti non essendo ultimati, né tanto meno alcuna Attestazione di Abitabilità.

Relativamente all'Abitabilità, preme infatti precisare che la stessa, come da Convenzione, non potrà essere certificata fino a che non verranno ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria (seconda fase).

Esiste Certificato di Collaudo Strutturale del 19.07.2007, collaudo che interessa tutti gli immobili oggetto di perizia.

Regolarità edilizia dei singoli immobili

Analizziamo adesso gli aspetti inerenti la regolarità edilizia e le eventuali procedure per addivenire al completamento delle opere. La situazione delle tre villette è pressoché identica.

Edificio 1: Villetta in costruzione e relativo resede - Loc. Fratta - Comune di Cortona

In base a quanto verificato si può affermare che l'edificio risulta non ultimato, i titoli autorizzativi non più in corso di validità e lo stato dei luoghi non conforme a quanto contenuto nei citati titoli edilizi.

Le variazioni apportate sono riassumibili sinteticamente nel seguente modo :

- modesti spostamenti in genere di alcune tramezzature interne;
- mancata realizzazione della tramezzatura tra soggiorno e cucina a piano terra;
- realizzazione di divisorio in sbarco alla scala sul piano sottotetto. Si precisa che questo intervento era specificatamente negato già da prescrizione di P.d.C., ma con probabilità sanabile, in quanto la prescrizione proveniva da parere della commissione edilizia e non da una norma o regolamento;
- realizzazione, al piano interrato, di ulteriori due vani sfruttando il vano strutturale al di sotto dello studio e del portico presenti al piano terra. Si ritiene che tale intervento non possa essere comunque sanato, non trattandosi di sole opere interne, ma al contrario andando ad incidere su parametri urbanistico-edilizi, quali Superfici Non Residenziali e Volumi in eccedenza alla potenzialità edificatoria consentita;

Oltre a quanto esposto, con la Sanatoria si potrebbe "riallineare" anche una sorta di errata rappresentazione a livello edilizio degli elaborati grafici del Permesso di Costruire. Se infatti nella Planimetria Generale di Lottizzazione (Tav. 1), le singole villette sono riportate così come nella realtà, al contrario nella tavola edilizia (Tav. 2) rappresentante la singola costruzione, questo non si verifica.

Viene cioè rappresentata la sola villetta centrale come una sorta di tipo-edilizio, ma non le due laterali che al contrario, di fatto, risultano esattamente speculari (ribaltate simmetricamente) rispetto a quella di mezzo.

In merito quindi ai meccanismi per la sanatoria (Permesso di Costruire), si precisa che tutte le difformità descritte (ad eccezione dei due ulteriori vani interrati) risultano sanabili ai sensi di legge ed i relativi costi, tra sanzione, istanza edilizia, spese tecniche,

IVA, accessori, ecc., potranno ammontare indicativamente in cifra tonda ad €uro 10'000,00.

Successivamente, per poter ripartire con i lavori di completamento, dovrà essere presentato un nuovo titolo edilizio, con tutti gli adempimenti necessari per arrivare all'Abitabilità finale.

Il costo di tale titolo non è quantificabile dipendendo di fatto dal tipo di intervento che i nuovi proprietari intenderanno adottare.

Edificio 2: Villetta in costruzione e relativo resede - Loc. Fratta - Comune di Corfona

In base a quanto verificato si può affermare che l'edificio risulta non ultimato, i titoli autorizzativi non più in corso di validità e lo stato dei luoghi non conforme a quanto contenuto nei citati titoli edilizi.

Le variazioni apportate sono riassumibili sinteticamente nel seguente modo:

- modesti spostamenti in genere di alcune tramezzature interne;
- mancata realizzazione della tramezzatura tra soggiorno e cucina a piano terra;
- realizzazione di divisori in sbarco alla scala sul piano sottotetto. Si precisa che questo intervento era specificatamente negato già da prescrizione di P.d.C., ma con probabilità sanabile, in quanto la prescrizione proveniva da parere della commissione edilizia e non da una norma o regolamento;
- realizzazione, al piano interrato, di ulteriori due vani sfruttando il vano strutturale al di sotto dello studio e del portico presenti al piano terra. Si ritiene che tale intervento non possa essere comunque sanato, non trattandosi di sole opere interne, ma al contrario andando ad incidere su parametri urbanistico-edilizi, quali Superfici Non Residenziali e Volumi in eccedenza alla potenzialità edificatoria consentita;

In merito quindi ai meccanismi per la sanatoria, si precisa che tutte le difformità descritte (ad eccezione dei due ulteriori vani interrati) risultano sanabili ai sensi di legge ed i relativi costi, tra sanzione, istanza edilizia, spese tecniche, IVA, accessori, ecc., potranno ammontare indicativamente in cifra tonda ad €uro 5.000.

Successivamente, per poter ripartire con i lavori di completamento, dovrà essere presentato un nuovo titolo edilizio, con tutti gli adempimenti necessari per arrivare all'Abitabilità finale e costi relativi, come già detto al punto precedente.

Edificio 3: Villetta in costruzione e relativo resede - Loc. Fratta - Comune di Cortona

In base a quanto verificato si può affermare che l'edificio risulta non ultimato, i titoli autorizzativi non più in corso di validità e lo stato dei luoghi non conforme a quanto contenuto nei citati titoli edilizi.

Le variazioni apportate sono riassumibili sinteticamente nel seguente modo :

- modesti spostamenti in genere di alcune tramezzature interne;
- mancata realizzazione della tramezzatura tra soggiorno e cucina a piano terra;
- mancata realizzazione della stretta scala in cemento armato per raggiungere il piano secondo sottotetto;
- realizzazione, al piano interrato, di ulteriori due vani sfruttando il vano strutturale al di sotto dello studio e del portico presenti al piano terra. Si ritiene che tale intervento non possa essere comunque sanato, non trattandosi di sole opere interne, ma al contrario andando ad incidere su parametri urbanistico-edilizi, quali Superfici Non Residenziali e Volumi in eccedenza alla potenzialità edificatoria consentita;

Oltre a quanto esposto, con la Sanatoria si potrebbe "riallineare" anche una sorta di errata rappresentazione a livello edilizio degli elaborati grafici del Permesso di Costruire. Se infatti nella Planimetria Generale di Lottizzazione (Tav. 1), le singole villette sono riportate così come nella realtà, al contrario nella tavola edilizia (Tav. 2) rappresentante la singola costruzione, questo non si verifica.

Viene cioè rappresentata la sola villetta centrale come una sorta di tipo-edilizio, ma non le due laterali che al contrario, di fatto, risultano esattamente speculari (ribaltate simmetricamente) rispetto a quella di mezzo.

In merito quindi ai meccanismi per la sanatoria (Permesso di Costruire), si precisa che tutte le difformità descritte (ad eccezione dei due ulteriori vani interrati) risultano sanabili ai sensi di legge ed i relativi costi, tra sanzione, istanza edilizia, spese tecniche, IVA, accessori, ecc., potranno ammontare indicativamente in cifra tonda ad Euro 10'000,00.

Successivamente, per poter ripartire con i lavori di completamento, dovrà essere presentato un nuovo titolo edilizio, con tutti gli adempimenti necessari per arrivare all'Abitabilità finale e costi relativi, come già detto ai punti precedenti.

Immobile 4: Unità abitativa da ultimare su complesso condominiale - Loc. Fratta - Comune di Cortona

In base a quanto verificato si può affermare che l'edificio risulta quasi ultimato, i titoli autorizzativi non più in corso di validità e lo stato dei luoghi non conforme a quanto contenuto nei citati titoli edilizi.

Le variazioni apportate sono riassumibili sinteticamente nel seguente modo :

- diverso andamento del parapetto della scala esterna che porta al primo piano;
- modesti spostamenti in genere di alcune tramezzature interne;
- realizzazione di divisori e bagno al piano sottotetto. Si ritiene che tale intervento non possa essere comunque sanato, in quanto incidente su parametri urbanistico-edilizi e soprattutto non presentando il bagno un'altezza utile interna a norma;
- presenza di due lucernai di non ridotte dimensioni nel solaio di copertura;
- realizzazione di terrazza a tetto in adiacenza alla soffitta. Intervento con probabilità sanabile, in quanto non specificatamente vietato da una norma o regolamento;
- al piano interrato, lo stato dei luoghi risulta pressoché conforme ad eccezione del mancato tamponamento tra garage e scannafosso, generante un incremento di superficie di circa mq 5,00. Si ritiene che tale intervento non possa essere comunque sanato, non trattandosi di sole opere interne, ma al contrario andando ad incidere su parametri urbanistico-edilizi, quali Superfici Non Residenziali e Volumi in eccedenza alla potenzialità edificatoria consentita;

In merito quindi ai meccanismi per la sanatoria (Permesso di Costruire), si precisa che tutte le difformità descritte (ad eccezione dello sfruttamento di parte dello scannafosso al piano interrato) risultano sanabili ai sensi di legge ed i relativi costi, tra sanzione, istanza edilizia, spese tecniche, IVA, accessori, ecc., potranno ammontare indicativamente in cifra tonda ad Euro 10'000,00.

Successivamente, per poter ripartire con i lavori di completamento, dovrà essere presentato un nuovo titolo edilizio, con tutti gli adempimenti necessari per arrivare all'Abitabilità finale.

Immobile 5: Lotto di terreno edificabile - Loc. Fratta - Comune di Cortona

Trattandosi di lotto di terreno per il quale non sono stati eseguiti interventi edilizi, se non parte di quelli previsti per le urbanizzazioni, non si rilevano difformità.

Stima del valore di mercato attuale

Come già anticipato, nonostante la natura dei beni, per motivi di mercato immobiliare, possa suggerire la creazione di n. 5 Lotti distinti, si è al contrario formato un unico compendio immobiliare per problematiche legate alla non ultimazione della seconda fase delle opere di urbanizzazione primaria.

Infatti dai colloqui intervenuti con i tecnici del Comune di Cortona appare evidente che l'amministrazione non intenda sostituirsi al Lottizzante e portare a termine le opere di urbanizzazione primaria. Quindi la futura proprietà dovrà farsi carico del completamento delle opere per poter addivenire poi all'abitabilità degli edifici.

Facendo riferimento all'elenco delle opere mancanti, fornito a suo tempo dal Direttore dei Lavori, considerando i costi medi delle opere alla data odierna e le necessarie manutenzioni per quanto già eseguito, si può quantificare un importo indicativo per il completamento delle urbanizzazioni di circa € 45'000,00.

Considerare al contrario ciascun edificio come lotto a sé stante è apparsa operazione improponibile. Infatti l'eventuale compratore di uno dei 5 lotti, volendo portare a conclusione i relativi lavori e dichiarare l'abitabilità dell'immobile dovrebbe da solo farsi carico del completamento delle opere di urbanizzazione oppure richiedere a tutti i proprietari che abitano già altri immobili in loco (ma che finora non hanno promosso nulla in merito) di compartecipare.

In realtà alcune agenzie del posto hanno proposto in vendita singolarmente le villette con richiesta di €120'000,00 ciascuna, prezzo a quanto pare assolutamente trattabile e riducibile (a loro dire) sicuramente fino a 100'000,00 se non meno. Ma ad oggi le villette non sono vendute poiché, nonostante il prezzo, evidentemente i problemi della lottizzazione intimoriscono il singolo compratore.

Per la determinazione del "più probabile valore di mercato" degli immobili, è stata eseguita una stima sintetico-comparativa, adottando quale parametro tecnico di riferimento, da una parte la superficie lorda sviluppata da ogni singola unità, o terreno, in base anche alle Istruzioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), dall'altra il valore unitario di mercato ricorrente nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili anche in considerazione della zona urbana o extraurbana, non senza aver consultato anche la banca dati (valori minimo e massimo)

dell'Osservatorio citato relativamente al I° Semestre 2022 nel comune di Cortona per la fascia R3 che comprende appunto la zona della Fratta.

Il valore così desunto, riferito ad immobili completati e perfettamente utilizzabili, è stato quindi abbattuto in percentuale considerando il degrado, la vetustà e le opere ancora da realizzare.

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato anche in considerazione di tutte le riflessioni fatte e delle problematiche presenti precedentemente esposte risulta essere il seguente:



Edificio 1: Villetta in costruzione e relativo resede - Loc. Fratta - Comune di Cortona

L'OMI considera un valore medio per le villette pari ad € 1800,00; il valore è a mq lordo e considera un normale stato conservativo. Nel nostro caso siamo di fronte ad un edificio incompleto, con lavori interrotti da circa 19 anni, con ovvi fenomeni di degrado. Oltre a dover considerare tale non ottimale stato conservativo e la vetustà, devono quindi essere valutati i costi necessari al completamento dell'edificio; si ritiene di conseguenza che il valore medio OMI debba essere abbattuto mediamente fra il 50% e il 55%

circa **195 mq (Sup. Commerciale)** x € 850,00 / mq = € **165'750,00**

A tale valutazione si applica un abbattimento forfettario del **20 %** (Euro 33'150,00) in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Il valore della quota di proprietà esecutata è 1/1, valore al quale si detraggono le spese tecniche, sanzioni, oneri, ecc.. pari circa a €. 10'000,00 come già indicato, per un valore finale in cifra tonda pari a :

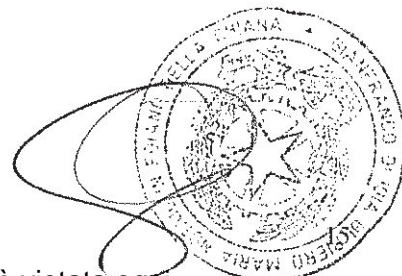
€uro 123'000,00 (€uro centoventitremila/ 00)

Edificio 2: Villetta in costruzione e relativo resede - Loc. Fratta - Comune di Cortona

Per il calcolo del valore medio a mq valgono le stesse considerazioni espresse al punto precedente, quindi avremo

circa **195 mq (Sup. Commerciale)** x € 850,00 / mq = € **165'750,00**

A tale valutazione si applica un abbattimento forfettario del **20 %** (Euro 33'150,00) in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su



base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Il valore della quota di proprietà eseguita è 1/1, valore al quale si detraggono le spese tecniche, sanzioni, ecc., pari circa a €. 10'000,00 come già indicato, per un valore finale in cifra tonda pari a :

€uro 123'000,00 (€uro centoventitremila/ 00)

Edificio 3: Villetta in costruzione e relativo resede - Loc. Fratta - Comune di Cortona

Per il calcolo del valore medio a mq valgono le stesse considerazioni espresse ai punti precedenti, quindi avremo:

circa **202 mq (Sup. Commerciale)** x € 850,00 / mq = **€ 171'700,00**

A tale valutazione si applica un abbattimento forfettario del **20 %** (€uro 34'340,00) in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Il valore della quota di proprietà eseguita è 1/1, al quale si detraggono le spese tecniche, sanzioni, ecc., pari circa a €. 10'000,00 come già indicato, per un valore finale in cifra tonda pari a :

€uro 127'000,00 (€uro centoventisettemila / 00)

Immobile 4: Unità abitativa da ultimare su complesso condominiale - Loc. Fratta - Comune di Cortona

L'OMI considera un valore medio per gli appartamenti pari ad € 1150,00; il valore è a mq lordo e considera un normale stato conservativo. Nel nostro caso siamo di fronte ad un edificio quasi completo, ma con lavori interrotti da circa 19 anni, con ovvi fenomeni di degrado aggravati dal problema di infiltrazioni di acqua dal terrazzo in copertura. Quindi, oltre a dover considerare tale non ottimale stato conservativo, devono essere valutati i costi necessari alle poche opere di completamento dell'edificio; si ritiene di conseguenza che il valore medio OMI debba essere abbattuto di circa il 20%

circa **120 mq (Sup. Commerciale)** x € 920,00 / mq = **€ 110'400,00**

A tale valutazione si applica un abbattimento forfettario del **20 %** (€uro 22'080,00) in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Il valore della quota di proprietà esecutata è 1/1, valore al quale si detraggono le spese tecniche, sanzioni, ecc.. pari circa a €. 10'000,00 come già indicato, per un valore finale in cifra tonda pari a :

€uro 78'000,00 (€uro settantottomila / 00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile 5: Lotto di terreno edificabile - Loc. Fratta - Comune di Cortona

Si precisa che rispetto ad alcuni anni orsono, il valore di mercato risulta sensibilmente corretto al ribasso in relazione al particolare periodo storico che sta attraversando il settore edilizio ed immobiliare, fortemente condizionato da un'assenza di domanda sia relativamente a costruzioni che maggiormente a terreni edificabili.

Dalla sommaria descrizione dei beni in oggetto, alla luce di tutte le riflessioni fatte, si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato relazionata alla effettiva potenzialità edificatoria ammonti a corpo a €uro 80'000,00 circa.

A tale valutazione si applica un abbattimento forfettario del **20 %** (€uro 16'000,00) in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Il valore della quota di proprietà esecutata è di 1/1, per un valore finale in cifra tonda pari a:

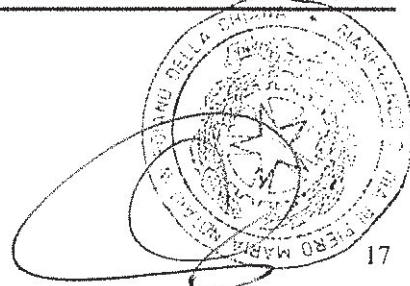
€uro 64'000,00 (€uro sessantaquattromila / 00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TABELLA DI RIEPILOGO:

SINGOLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA		EURO
Edificio 1:	Villetta in costruzione e relativo resede	123'000,00
Edificio 2:	Villetta in costruzione e relativo resede	123'000,00
Edificio 3:	Villetta in costruzione e relativo resede	127'000,00
Immobile 4:	Unità abitativa da ultimare su complesso condominiale	78'000,00
Immobile 5:	Lotto di terreno edificabile	64'000,00
TOTALE		515'000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A tale valore deve infine essere sottratto il costo necessario per le opere di completamento delle urbanizzazioni primarie, calcolato (come precedentemente descritto) in circa € 45'000,00.

Tutto quanto sopra esposto, si ritiene che l'intero complesso immobiliare oggetto di procedura, ha un potenziale valore di mercato che ammonta in cifra tonda a

Euro 470'000,00 (Euro quattrocentoseffantamila / 00)

Per una maggiore comprensione di quanto sopra esposto, si rimanda alla documentazione allegata in coda alla presente.

In fede

Arch. Corti Giovanni



Elenco allegati:

1. REP N. 123211 RACCOLTA N. 14905 del 20/06/2002: Convenzione relativa alla lottizzazione di un terreno sito in Cortona – Loc. Fratta inserito in zona C1-7 secondo il vigente PRG (notaio Emilia Pulicatti)
2. Elaborati grafici Piano di Lottizzazione: planimetria generale con individuazione degli immobili oggetto della presente perizia.
3. Realizzazione di fabbricati residenziali in attuazione del PdL C1-7 Pratica Urbanistica 69/98 e 49/01 (prot. 96/03 del 26/03/2003)
 - Tav 1. Planimetria generale, Planimetria catastale, estratto di PRG e planivolumetrico
 - Tav 2. Tipologia A – Villetta unifamiliare: piante, prospetti, sezione
 - Tav 3. Tipologia B – appartamenti: piante, prospetti, sezione
 - Tav 4. Tipologia C – appartamenti: piante, prospetti, sezione
4. DIA prot. 3380 del 5/02/2008 per ultimazione fabbricati
5. Decreto 6/9/2017 liquidazione coatta amministrativa della "La Pietra società cooperativa in liquidazione", in Arezzo e nomina de commissari liquidatore (17A07256)
6. Atti trasmessi dal D.LL. con protocollo 31199 del 30.09.2020 all'amministrazione comunale in merito allo stato di consistenza delle opere di urbanizzazione
7. Documentazione fotografica della sistemazione esterni e dei vari immobili allo stato attuale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





GIANFRANCO DI IOIA
NOTAIO

Repertorio n. 6580

ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
Repubblica Italiana

L'anno duemilaventidue, il giorno diciotto del mese di novembre
18 novembre 2022

In Foiano della Chiana, nel mio studio in Viale della Resistenza n. 4
Innanzi a me **Gianfranco Di Ioia**, Notaio in Foiano della Chia-
na iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Arezzo

è comparso

CORTI GIOVANNI, nato ad Arezzo il 5 aprile 1966, residente in Sinalunga (SI),
Via Picasso n.1 (cod.fisc.CRT GNN 66D05 A390D), iscritto all'Ordine degli Ar-
chitetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena al
n.348, con Studio in Bettolle (SI), Via Cassia n.30, della cui identità personale
io Notaio sono certo, il quale mi chiede di asseverare con giuramento la peri-
zia redatta su incarico del Dott. Mario Marchi, nato a Sinalunga (SI) il 29 giu-
gno 1965, domiciliato in Siena, Viale Europa n.59 (cod.fisc.
MRCMRA65H29A468Y), quale commissario liquidatore della società "La Pie-
tra Società cooperativa" in liquidazione con sede in Arezzo, Via Campo di
Marte n. 20, p.iva 00334340510, REA AR-71796, avente ad oggetto la stima
di terreni ed edifici in costruzione posti in Località Fratta, Cortona (AR), di
proprietà della società "La Pietra Società cooperativa" in liquidazione.
La perizia si compone di n. 10 (dieci) fogli, impressionati su 19 (diciannove)
pagine e comprende 7 (sette) allegati, perizia ed allegati che precedono a for-
mare con il presente verbale un unico plico.

Aderendo alla richiesta, premessa l'ammonizione di legge, deferisco al com-
parente il giuramento che egli presta pronunciando la formula "*giuro di ave-
re bene e fedelmente proceduto alle operazioni demandatemi, al solo scopo
di far conoscere la verità*".

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, redatto in parte da me, in
parte e sotto la mia direzione da persona di mia fiducia, e da me letto al com-
parente che, interpellato, dichiara di approvarlo.

Sottoscritto alle ore diciassette e venti.

Consta di un foglio per una pagina occupata.

Gianfranco Di Ioia
Gianfranco Di Ioia





Perizia di Stima



Perizia di terreni ed edifici in costruzione posti in località Fratta, Cortona (AR),
pignorati a "La Pietra Soc. Coop. in liquidazione"

ALLEGATO 1



REP N. 123211 RACCOLTA N. 14905 del 20/06/2002: Convenzione relativa
alla lottizzazione di un terreno sito in Cortona – Loc. Fratta inserito in zona C1-7
secondo il vigente PRG (notaio Emilia Puliatti)



Dott. EMILIA PULIATTI
NOTAIO in CORTONA
Via Lauretana, 67 - 52042 CAMUCIA (AR)

REPERTORIO N. 123211

RACCOLTA N. 14905

CONVENZIONE

relativa alla lottizzazione di un terreno sito in Cortona

località Fratta e inserito in zona CI-7

secondo il vigente Piano Regolatore Generale

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladue, il giorno venti del mese di Giugno
(20.06.02)

In Camucia di Cortona, nel mio ufficio.

Avanti me, D.ssa Emilia Puliatti notaio residente in Cortona,

con ufficio in Camucia di Cortona, via Lauretana n.67, i-

scritta nel Collegio Notarile del Distretto di Arezzo, senza

assistenza dei testimoni, alla quale i componenti infrascrit-

ti, d'accordo tra loro e col mio consenso, hanno rinunciato,

sono presenti:

Fabrizi Alvaro, nato a Cortona il 21 Novembre 1953, architett-

to e dirigente,

il quale interviene nel presente contratto in nome e per conto

del Comune di Cortona

(C.F. dichiarato: 00137520-516), e per la esecuzione delle

delibere n.54 del 17 maggio 2002 e n.132 del 30 novembre 2001

che si allegano al presente atto rispettivamente sotto lette-

ra " A " e " B "

imprenditore, nato ad

ivi residente

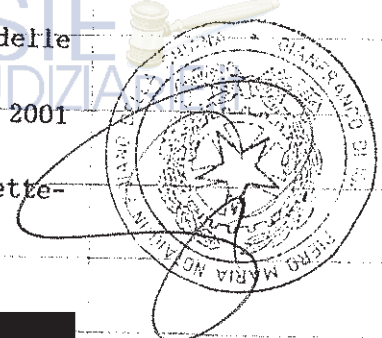
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



codice fiscale [REDACTED]

il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale

Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società

" LA PIETRA - Società Cooperativa edilizia a responsabilità

limitata" con sede in Arezzo Corso Italia n.205, iscritta nel

Registro delle Imprese di Arezzo al n.71796 Repertorio Econo-

mico Amministrativo, codice fiscale e numero d'iscrizione

00334340510,

autorizzato con verbale del Consiglio di Amministrazione in

data 15 aprile 2002 che in estratto autentificato da me notaio

in data odierna si allega al presente atto sotto lettera C,

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono

certa

PREMESSO

- che la COOPERATIVA EDILIZIA LA PIETRA Società Cooperativa a

responsabilità limitata

è proprietaria del terreno sito in Comune di Cortona (Ar) lo-

calità Fratta censito in Catasto con la particella 100 del

foglio 192 estesa mq.6.070 catastali, confinante con [REDACTED]

[REDACTED] strada provinciale, strada Comunale, salvo altri;

- che il detto terreno è destinato, secondo il vigente Piano

Regolatore Generale parte a zona di espansione (C1-7) Parte

a viabilità di piano;

- che la tabella compresa nel comma 5 dell'articolo 26 delle

Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale

Vigente, prevede per il detto terreno la possibilità di edificare un volume minimo di mc.3.200 e un volume massimo di mc.4.000;

- che la Cooperativa ha predisposto un progetto di lottizzazione relativo all'intero terreno secondo le vigenti disposizioni legislative in materia;

- Che il progetto di lottizzazione si compone come segue:

- Relazione tecnica generale

norme tecniche di attuazione

Documentazione fotografica

computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria della prima fase redatto da professionista abilitato;

- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria della seconda fase redatto da professionista abilitato;

Disciplinare di esecuzione delle opere di urbanizzazione

- Progetto in 4 tavole esecutive:

- tav.n.1 contenente la cartografia per l'individuazione del comparto e lo stato dei luoghi

- tav. n.6 (sost. Tav.2) contenente la sistemazione del terreno, la suddivisione in lotti, l'individuazione delle aree

da cedere, indici e verifiche urbanistiche

- tav. n.7 (sost.Tav.3) contenente la proposta di completamento e le tipologie edilizie di riferimento

- tav.n.8 (sost.Tav.4) contenente il progetto delle opere di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



urbanizzazione con schemi e particolari;

indagini geologiche con attestazioni di conformità di professionista abilitato;

Parere preliminare ASL.

Che il detto terreno nella sua globalità è stato riconosciuto come comparto autonomo e sufficiente e quindi idoneo alla lottizzazione

Che il progetto di lottizzazione (pratica urbanistica 49/2001) è stato approvato dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 06 agosto 2001;

Che inoltre il detto progetto, comprensivo anche dello schema della presente convenzione, è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 54 del 17 Maggio 2002.

Tutto ciò premesso, la società La Pietra - Società Cooperativa edilizia a responsabilità limitata, come sopra rappresentata, stipula la seguente convenzione:

ART.1 (oggetto della Convenzione)

La presente convenzione ha per oggetto la urbanizzazione del comparto edificabile in località Fratta di Cortona di cui alla premessa. La presente convenzione si riferisce ai seguenti allegati, depositati presso il Comune di Cortona,

- a) relazione tecnica generale
- b) Tav.1 di progetto (cartografia e stato dei luoghi)
- c) Tav.6 di progetto (piano di lottizzazione)
- d) Tav n.8 di progetto (opere di urbanizzazione)

e) computo metrico estimativo della prima fase

f) computo metrico estimativo della seconda fase

Le opere, impianti e manufatti di cui ai successivi articoli, dovranno essere eseguiti nel rispetto della presente convenzione e dovranno essere edificati, previo formale assenso del Comune di Cortona, entro dieci (10) anni da oggi e quindi entro il periodo di validità della lottizzazione.

ART.2 (opere di urbanizzazione)

La Società lottizzante si impegna nella esecuzione, a sua totale cura e spesa, delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto illustrato ai successivi punti ed esattamente:

1) costruzione della rete stradale così come indicato nelle tavole di lottizzazione e così come descritto e dettagliato nei computi metrici;

2) costruzione delle opere di fognatura atte ad assicurare un corretto e sollecito allontanamento delle acque bianche e nere in conformità alle vigenti disposizioni e /o che vigeranno in virtù di imposizioni date dagli uffici tecnici e sanitari competenti;

3) costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione della rete stradale della lottizzazione nell'osservanza delle modalità esecutive imposte dalle vigenti normative;

4) costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica e delle linee telefoniche fino ai punti di adduzione che saranno indicati dagli enti gestori e comunque nell'os-

servanza delle modalità che saranno impartite dagli enti medesimi; inoltre formazione delle linee relative all'acquedotto e al metanodotto fino ai punti di adduzione che saranno indicati dagli enti gestori;

5) Cessione, senza corrispettivo, al Comune di Cortona delle seguenti aree:

- area destinata a parcheggio per complessivi metri quadrati 435,

- area per futura strada di P.R.G. marginale al comparto per metri quadrati 505;

- tronchi stradali in corrispondenza degli accessi per metri quadrati 375

- area per la strada interna di lottizzazione per metri quadrati 505

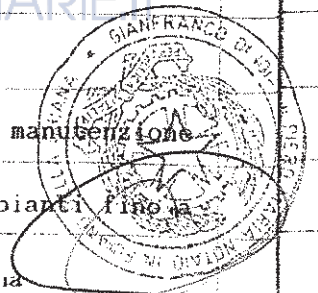
- area per marciapiedi per complessivi metri quadrati 340

- area per banchina stradale lungo la strada comunale per metri quadrati 110,

tali aree sono come meglio rappresentate ed individuate graficamente nella tavola n.6 di progetto.

6) Cessione, senza corrispettivo, al Comune di Cortona, degli impianti relativi alla fognatura e alla pubblica illuminazione.

Inoltre la parte lottizzante si impegna alla manutenzione straordinaria e ordinaria delle opere e degli impianti fino a sei mesi dopo il traferimento al Comune di Cortona



ART.3 (Destinazione urbanistica e norme edilizie)

I fabbricati che saranno edificati nell'area lottizzata avranno la destinazione indicata per le zone C1 e contenuta nell'art.26 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale con l'esclusione di quella indicata con la lettera b) ed esattamente:

1. Residenza stabile o stagionale e pertinenze residenziali;
2. Artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza;
3. Attività commerciali se legate alla produzione agricola e comunque riferibili alle esigenze del contesto limitrofo;
4. attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
5. attività culturali, ricreative, politiche e religiose.

ART.4 (Esecuzione delle opere di urbanizzazione)

I lavori di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte nei computi metrici e nella tav. n.8 di progetto saranno eseguite in due fasi temporali, come peraltro già divise nei computi metrici e comunque esattamente:

PRIMA FASE

- movimenti terra;
- opere di fognatura bianca o mista completa;
- opere stradali, ad esclusione della formazione di strato di usura delle strade, del parcheggio e dei marciapiedi;
- impianto di pubblica illuminazione (limitatamente alla sola formazione delle canalizzazioni sotterranee);

- impianto di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono, dell'acquedotto e del metanodotto (sempre limitatamente alla sola posa in opera delle canalizzazioni sotterranee);
- Opere di sistemazione della scarpata.

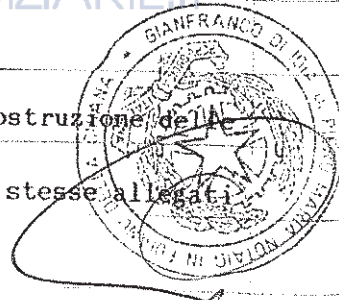
SECONDA FASE

- tappeto d'usura di strada marciapiedi e parcheggi;
- posa in opera dei lampioni di illuminazione con relative lampade;
- messa a dimora di essenze come previsto per l'area di parcheggio
- apposta idonea segnaletica stradale secondo quanto disposto dal comando del VV.UU.

Al termine dei lavori della prima fase dovrà essere rilasciato, da parte del Comune di Cortona, certificato di collaudo relativo a quella fase dei lavori; solo dopo il rilascio del detto certificato sarà possibile la suddivisione del terreno in lotti.

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione la società, a mezzo del suo legale rappresentante, deposita polizza fidejussoria a garanzia della somma di Euro 101.503,17, rilasciata dalla ITAS Mutua di Trento, in data 17 Giugno 2002 N. 1087429

corrispondente a quanto necessario per la costruzione delle opere stesse secondo i computi metrici delle stesse allegati alla pratica urbanistica.



Qualora, in dipendenza di un aumento dei costi di costruzione, la somma garantita resti insufficiente, questa dovrà essere adeguata ad ogni richiesta del Comune di Cortona.

Nel caso di inadempienza da parte della Società, il Comune di Cortona, previa intimazione con assegnazione di un termine, ha facoltà di sostituirsi alla parte lottizzante per la costruzione o ultimazione delle opere di urbanizzazione utilizzando, per il rimborso delle spese, la citata fidejussione a favore del Comune di Cortona.

Il Comune di Cortona ha inoltre la facoltà di rivolgersi all'Autorità Giudiziaria per il rimborso di eventuali ulteriori spese o per la rifusione di eventuali danni dovuti alla inadempienza della parte lottizzante.

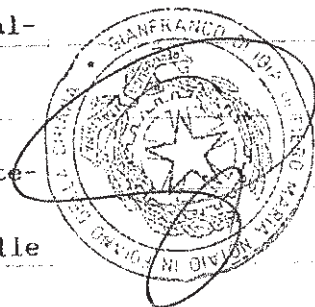
ART.5 (utilizzazione edilizia)

L'utilizzazione edilizia avverrà secondo progetti da presentare ed approvare dal Comune di Cortona secondo le consuete modalità.

Le Concessioni Edilizie non potranno comunque essere rilasciate prima dell'emissione del certificato di collaudo della prima fase delle opere di urbanizzazione.

Non sarà consentita la costruzione di edifici che non osservino le prescrizioni edilizie e le destinazioni previste all'articolo 3 della presente convenzione.

I fabbricati da realizzare dovranno inoltre avere le caratteristiche costruttive così come definite nell'articolo 8 delle



Norme tecniche di attuazione allegate al piano di
zione.

Le costruzioni all'interno dei lotti edificabili dovranno es-
sere conformi per volumetria, superficie ed ingombri da ri-
spettare a quanto dettagliato e descritto nella tavola n.6 di
progetto del piano di lottizzazione e a quanto riportato nel-
l'articolo 6 delle norme tecniche di attuazione.

Il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità dei
singoli fabbricati o porzioni di essi non potrà avvenire sen-
za la completa formazione delle opere di urbanizzazio-
ne primaria che dovrà risultare dal certificato di collaudo
della seconda fase delle opere stesse da rilasciare dal Comu-
ne di Cortona su richiesta dei lottizzanti.

ART.6 (spese)

Le spese di registrazione e trascrizione del presente atto so-
no a carico della parte lottizzante; le spese relative agli
atti di cessione delle aree destinate a opere di urbanizza-
zione saranno a carico del Comune di Cortona che si avvarrà
delle agevolazioni di cui alla legge 28 giugno 1943 n.666 ol-
tre all'applicazione di altri benefici successivi se più fa-
vorevoli.

Il rappresentante del Comune di Cortona prende atto delle ob-
bligazioni sopra assunte e dichiara che, dopo la produzione
da parte della parte lottizzante di una copia autentica del
presente atto debitamente registrato e trascritto, la lotte-

zazione di cui trattasi sarà approvata a tutti gli effetti di legge.

Quanto sopra ovviamente salvi e riservati i diritti di terzi verso i quali il Comune di Cortona viene sollevato indenne da ogni responsabilità della parte lottizzante.

ASTE GIUDIZIARIE.it
ART.7 (Oneri di urbanizzazione)

Con riferimento agli oneri di urbanizzazione, i richiedenti le singole concessioni corrisponderanno al Comune di Cortona, al momento del rilascio delle stesse, la sola somma degli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione derivante dalle aliquote in vigore a quel momento.

ASTE GIUDIZIARIE.it
ART.8 (rinvio alla normativa vigente)

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti.

Le parti invocano tutte le agevolazioni fiscali previste dalla legge per le Cooperative edilizie ed esonerano me notaio dal dare lettura agli allegati.

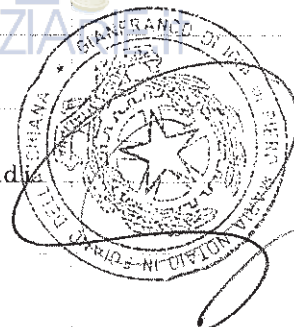
E richiesto

io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale, ho dato lettura ai componenti, i quali, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me notaio.

E' scritto

da me notaio a macchina e a mano su dieci facciate e parte di questa undicesima di tre fogli.

Alvaro Fabrizi



[REDACTED]

Emilia Puliatti notaio

