

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ELISABETTA RODINÒ DI
MIGLIONE

PROCEDIMENTO N. 74 DEL 2019, PROMOSSA DA UNIONE DI
BANCHE ITALIANE spa CONTRO ^^^^^^^^^^^^^^^.

Relazione integrativa

A seguito della richiesta del Notaio delegato Roberta
Notaro, il Giudice dispone in data 6 gennaio 2024 i
seguenti quesiti al CTU:

1. quali siano i titoli urbanistici che hanno abilitato
sin dall'origine la costruzione dei fabbricati
identificati dalle originarie particelle 38 e 39,
oppure precisare che trattasi di fabbricati la cui
costruzione risalga a data anteriore all'1 settembre
1967;
2. se sia tutt'ora presente o meno un livello anche
sulla particella 85 e, in caso di risposta
affermativa, quale sia il costo dell'affrancazione;
3. se i due pozzi presenti sul terreno identificato
dalla particella 37 siano stati oggetto di eventuali
titoli abilitativi e/o denunce;
4. quale sia l'esatto indirizzo delle due abitazioni.

In CTU fornisce i seguenti chiarimenti:

1. L'accesso atti presso l'Ufficio Urbanistica del
comune di cortona non ha messo in luce informazioni
specifiche sulla datazione delle originarie
particelle 38 e 39, salvo i rilievi di tali

fabbricati allegati alla pratica 141/1991 con la relativa documentazione fotografica, datata settembre 1991; la ricerca di foto aeree della zona in cui insiste il fabbricato considerato non ha evidenziato documentazioni fotografiche anteriori al 1967. Le foto del settembre 1991 mostrano un edificio principale con muratura a vista al piano terra, mentre il piano primo è intonacato; si accede a quest'ultimo tramite una scala esterna comune alle tradizionali case rurali; allineati al fabbricato principale, si aggiungono inoltre edifici di servizio dotati del solo piano terra. Le caratteristiche morfologiche dell'edificio, i materiali impiegati e lo stato di conservazione documentato dalle foto sopra richiamate, pur non essendo nel loro insieme elementi di datazione certa, si connotano come caratteristiche compatibili con una datazione di tale edificio anteriore al 1 settembre 1967;

2. Il livello sulla particella 85 - attestato dall'atto Emilia Puliaatti, del 7 luglio 1990, Rep. n. 56310 - a seguito delle ricerche compiute presso il comune di Cortona non è stato possibile documentarne la sussistenza. Secondo le verifiche compiute con il personale tecnico dell'Ufficio Urbanistica, non sussistono tuttavia elementi di divieto assoluto o relativo di alienazione, aventi ad oggetto livelli in favore del Comune di Cortona. Il comune di Cortona applica il seguente criterio di calcolo per stabilire il costo di affrancazione:

$$P=[RD \times (1+K)] \times 15$$

dove:

P = prezzo affrancazione

RD = reddito dominicale del bene

K = coefficiente di maggiorazione, utilizzando come base la percentuale di rivalutazione per i terreni agricoli (0,25);

3. L'accesso atti presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Cortona non ha evidenziato titoli abilitativi e/o denunce riguardanti i due pozzi che insistono nella particella 37. Gli indirizzi delle due abitazioni s

4. Gli indirizzi delle due abitazioni sono i seguenti:

- abitazione del LOTTO 1 (part. 38), località San Lorenzo, Case Sparse Montecchio, n. 228;
- abitazione del LOTTO 2 (part. 39), località San Lorenzo, Case Sparse Montecchio, snc.

Le due abitazioni hanno accessi completamente autonomi, dei quali si allega la documentazione fotografica (allegato 1);

Tanto riferisce il sottoscritto in questa sua relazione a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

IL CTU

Arch. Pietro Matracchi

Camucia, 25 febbraio 2024