

AL COMUNE DI CORTONA

Alla cortese attenzione dell' Ing. Nataschia Volpi

c/c Ing. Marica Bruni  
c/c Ing. Mauro Dastoli

OGGETTO: Chiarimenti e richiesta informazioni in merito al livello ed affrancazione di beni siti in Cortona località Centoia (livello Selva Piana – San Lorenzo).

Il sottoscritto Geom. Massimo Materazzi, in qualità di CTU/Esperto del Tribunale di Arezzo, nominato per la procedura esecutiva n.177/2018 R.G.E.

VISTO E PREMESSO CHE

Con Delibera della Giunta Comunale n.165 del 20/09/2008 veniva deliberata l'affrancazione livello di Selva Piana in località San Lorenzo a favore della sig.ra [REDACTED] quale richiedente (richiesta in data 05/08/2008 con prot.21318) che, insieme a [REDACTED] risultano le eredi della sig.ra [REDACTED] intestataria del livello di cui all'oggetto;

Che nella delibera di cui sopra si citano le particelle n.17,23,24,25,52,121,147,153,154,155 del foglio n.306 e particella n.94 del foglio n.285 (punto 1 della delibera);

Che è stata calcolata la somma di € 1.009,72 quale pagamento per l'affrancazione (punto 3 della delibera) oltre gli oneri per l'atto di affrancazione e vulture catastali;

CONSIDERATO CHE

In data 15/10/2008 veniva presentata denuncia di successione per la morte, in data 30/05/2008, della sig.ra [REDACTED] con i beni, tra i quali le particelle n.17,23,24,25,52,121,147,153,154,155 del foglio n.306 a favore delle eredi sig.re Monacchini;

In data 26/02/2010 con atto notaio Vitiello le sig.re [REDACTED] vendevano alla società [REDACTED] particelle n.17,23,24,25,52,121,147,153,154,155 del foglio n.306 senza dare menzione e/o informazione specifica del livello;

Nell'anno 2018 i beni di cui al foglio n.306 particelle n.17,23,24,25,52,121,147,154,155 sono oggetto di procedura esecutiva di cui n.177/2018, della quale sono nominato CTU/Esperto;

Nell'anno 2019 si è dovuto provvedere all'accatastamento del bene (per darne identificazione ai fini del punto precedente) di non certa datazione (rudere, unità collabente) e pertanto la conformità o meno sulla realizzazione, mai menzionato negli atti di trasferimento, sopprimendo la particella n.155 e generando le particelle n.434 e n.435, quest'ultima in carico al catasto fabbricati come unità collabente senza rendita;

Che dalle ricerche non si è trovato atto di trascrizione dell'atto di affrancazione;

CHIEDE

- 1) Informazioni in merito ad eventuale stipula di atto di affrancazione e conseguente trascrizione;
- 2) In caso negativo, di cui al punto precedente, eventuale efficacia della delibera di cui sopra per un atto di affrancazione ad oggi, visto quanto sopra;

- 3) Informazioni in merito all'effettuato pagamento della somma di €1.009,72 ed in caso negativo, ricalcolo, se dovuta, della somma attualizzata per eventuale atto di affrancazione considerando anche la presenza del fabbricato collabente menzionato (sicuramente presente anche alla data della delibera di cui sopra);
- 4) Eventuale possibilità, tempi e costi per relazione tecnica volta alla dimostrazione, o meno, dell'esistenza del fabbricato collabente citato in precedenza (oggi particella 435) antecedente al 1967 o cmq per darne o meno la regolarità edilizia;
- 5) Ogni altra informazione e/o chiarimento utile a quanto in oggetto compreso tipologia, stato e titolarità del livello in oggetto;

Il tutto per esperire l'incarico e rispondere a quanto richiestomi dall'Ill.mo Giudice.

Sicuro di un sollecito riscontro vista l'entità di quanto sopra c'è comunque necessità di avere risposta entro e non oltre 20 giorni dal ricevimento della presente (farà fede protocollo di ricezione).

La presente è indirizzata ad uffici e personale indicatomi in fase di incontro preliminare.

Cordialmente saluto.

Castiglion Fiorentino (AR) lì 25/08/2023

In allegato:

- a) Incarico/Nomina quale CTU/Esperto;
- a) Delibera del Comune di Cortona n.165/2008;
- b) Mappa catastale con evidenziati i beni in oggetto;

Geom. Massimo Materazzi

TRIBUNALE DI AREZZO

E.I. 177/2018

[Giudice Dott.ssa Lucia Bruni]

In merito alla presente procedura, con riferimento a quanto già depositato, in parziale risposta a quanto depositato dall'avv. Casalini, il sottoscritto Geom. Massimo Materazzi (Esperto nominato della procedura), integra e precisa quanto segue:

1) Livello

In merito al livello ed alla sua affrancazione del Comune di Cortona, facendo presente che la questione è stata dibattuta ed il Giudice, in udienza del 03/03/2020 ha **"disposto che nell'avviso di vendita si dia compiutamente atto che ancora non è stata trascritta la delibera di affrancazione del Comune di Cortona 165/2008"**

Viste le pregresse ricerche si fa elenco "storico" degli atti:

- a) 2002 delibera 224/2002 affrancazione dei livelli di selvapiana (metodologia generale per l'affrancazione dei livelli di selvapiana).
- b) 2008 maggio decesso Lucarini Zita
- c) 2008 settembre Delibera 165/2008 di affrancazione alle sig. [redacted] (eredi) con stabilita la cifra in €1.009,72 (c'è scritto il ricavato dovrà essere versato al momento del ritiro del presente atto, verrà iscritto in entrata nell'apposito capitolo del bilancio 2018).
- d) 2008 ottobre Successione di [redacted] volturata alle eredi [redacted] senza riscrivere il livello del Comune di Cortona.
- e) 2010 febbraio atto Vitiello con il quale [redacted] acquistava da [redacted] e nell'atto (oltre al fabbricato) non viene menzionato il livello.
- f) 2018 ottobre pignoramento immobili (per l'intera proprietà).
- g) 2020 quale integrazione alla perizia si è provveduto alla richiesta di preventivo al notaio Fanfani per l'affrancazione del livello e ha risposto con un preventivo di €2.550.00 chiariti alcuni aspetti sulla possibilità di procedere in tal senso.

La questione posta sulla proprietà (non curandosi del livello), la mancata trascrizione dello stesso ed eventuali canoni da pagare si è rilevato opportuno:

- h) Prendere copia successione [redacted] e vedere cosa è scritto in successione; [22/06/2023 Richiesta copia successione che si allega alla presente, Allegato "A"]
- i) Dopo breve colloquio informale con Comune di Cortona, è stata inviata PEC allo stesso in data **25/08/2023 prot.27657** per stabilire eventuale canone (conferma o attualità) e della cifra di affrancazione dal 2008 (data delibera ad oggi) oltre a chiarimenti di tipo tecnico. Richiesta non ancora evasa da parte del ricevente. Allegato "B".

Visto quanto sopra si ritiene opportuno provvedere ad incaricare esperto di tipo legale per la titolarità e mancata affrancazione (non menzionata nemmeno nella successione di [redacted] e Comune di Cortona per quanto al punto "1i" di cui sopra.

## 2) Fabbricato

In merito al fabbricato all'epoca della perizia sono state fatte ricerche cartografiche e non sono state trovate documentazioni chiare in modo da poter confermare l'esistenza del fabbricato prima del 1967 e nemmeno il contrario.

Non è propriamente corretto parlare di sanatorie in quanto in mancanza di titolo (e costruito post 1967) il fabbricato risulta probabilmente non sanabile, al contrario se dovessero emergere prove dell'esistenza ante 1967 e/o particolari studi (ed onerosi) che ne certifichino la vetustà dei materiali si potrebbe pensare, al momento di eventuali pratiche di ristrutturazioni ecc. di poter in qualche modo attestare la regolarità dell'immobile.

Viste le caratteristiche dell'immobile, dimensioni e tipologia, oltre il forte stato di degrado causa anche il mercato immobiliare, il valore dello stesso, anche fosse "regolare" sarebbe comunque molto basso. Il tutto considerato nella stima dell'immobile.

In caso di acquisto dell'immobile il nuovo proprietario dovrebbe, in caso di volontà nel modificare lo stato dei luoghi, *provare a dare atto della regolarità o demolire*. In virtù anche di quanto richiesto e non risposta al Comune di Cortona (vedasi allegato "B").

## 3) CDU

In merito al CDU il sottoscritto non ha mai detto che non era necessario (vedasi e-mail) ma che non era, a memoria, mai successo che questo gli venisse richiesto nuovamente.

Un nuovo CDU, facendo presente che i tempi saranno di circa 30 giorni per il rilascio, dalla richiesta da parte del Comune e una spesa di circa € 100 (salvo incarico tribunale e/o aggiornamenti tariffari che risultano essere esenti) quale diritti oltre agli onorari dell'Esperto.

Geom. Massimo Materazzi (Esperto)

Allegati:

- a) Successione [REDACTED]
- b) Richiesta chiarimenti Comune di Cortona

