

e-mail al
Comune

LL.MO GIUDICE DOTT. SIMONE SALCERINI
TRIBUNALE DI AREZZO

CAUSA CIVILE R.G. N. 463/2006 - TRIBUNALE DI AREZZO

Parte attrice: SIG. SALVONI ANGELO rappresentato dall' Avv. Carbè Nunziata
Parte convenuta: COMUNE DI CORTONA contumace

**RELAZIONE
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Premessa

Il sottoscritto Geom. Tommaso Franceschini con studio in Arezzo via Trasimeno n. 4, libero professionista iscritto dal 1980 al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo (Codice Fiscale FRN TMS 52B21 390J, Partita IVA: 00865500516), è stato nominato Consulente Tecnico d' Ufficio nella Causa Civile in oggetto con Ordinanza del 15/4/2010 e incaricato nell'udienza del 28/9/2010 di rispondere al seguente quesito:

- Presa visione degli atti di causa e di ogni altra documentazione che ritenesse utile, ricostruisca il CTU la storia catastale degli immobili oggetto di domanda e le trascrizioni che li riguardano almeno a far data dal 1945 ad oggi specificando ogni circostanza utile in relazione alla domanda proposta

Il tempo accordato per rispondere con relazione scritta è fino al 10/1/2011. La prossima udienza è stata fissata dalla S.V. per il giorno 19/04/2011.

I Consulenti Tecnici non sono stati nominati.

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni sono iniziate come stabilito in data 11/10/2010 presso il mio studio con l' esame del quesito e dei fascicoli a...

con accertamenti e ricerche al vigente Catasto Terreni, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e all' Archivio Storico di Arezzo dove sono conservati i registri e le canapine del Catasto Lorenese vigente dal 1838 fino all' entrata in vigore del Catasto attuale. Inoltre è stato richiesto al Comune di Cortona una copia della scrittura del Verbale di Consegna del 10/9/1999

Risposta al quesito

Gli immobili oggetto dell' atto di citazione e quelli ulteriori oggetto del contratto di acquisto del 22/2/1975 tra Anselmi Dino e Salvoni Angelo e Raffaele sono posti in Comune di Cortona località San Donnino e sono attualmente censiti al vigente Catasto Terreni del Comune di Cortona come segue:

Lettera A)

- Foglio 131 particelle:
 - 121 di mq 3250 uliveto classe 4
 - 126 di mq 2680 bosco ceduo classe 3,
 - 127 di mq 3690 bosco misto classe 3,
 - 128 di mq 16.690 seminativo arborato classe 5
- Foglio 165 particelle:
 - 10 di mq 2050 seminativo classe 5,
 - 20 di mq 4558 uliveto vigneto classe 4,
 - 39 di mq 310 fabbricato rurale con diritto al forno particella 35 ed al pozzo particella 38 stesso foglio ,
 - 392 di mq 145 fabbricato rurale (originato dalla particella 20 con Mod. 26 n. 632/89 in atti dal 2/11/2001),
 - 398 di mq 107 fabbricato rurale (originato dalla particella 20 con Mod. 26 n.

280/94 in atti dal 17/10/2002),

- 399 di mq 100 fabbricato rurale (originato dalla particella 20 con Mod. 26 n.

280/94 in atti dal 17/10/2002).

Lettera B)

- Foglio 165 particelle:

- 11 di mq 610 seminativo classe 5,

- 12 di mq 1110 pascolo arborato classe 1.

Si precisa che le Lettere A) e B) sono state da me inserite per una migliore comprensione di quanto riportato nel proseguo della relazione.

L'intestazione catastale attuale delle suddette particelle è la seguente :

- Orfanatrofio maschile Cinaglia di Cortona concedente, Salvoni Angelo livellario per $\frac{1}{2}$ e Salveni Raffaele livellario per $\frac{1}{2}$ per quanto riguarda le particelle 10 -11-12-20- 39-392-398-399 del Foglio 165
- Comune di Cortona proprietario per 1/1 per quanto riguarda le particelle 121-126-127-128 del Foglio 131

Dalla ricerca che ho effettuato presso l' Archivio di Stato, il Catasto Terreni e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ho potuto ricostruire quanto di seguito riportato:

- All' Archivio di Stato risulta che i beni oggetto di causa sono rappresentati al Catasto Lorenese del Comune di Cortona, in Sezione I, dal 16/4/1908 fino alla cassazione, in carico alla Ditta Cinaglia Giuseppa fu Pietro Paolo proprietaria per $\frac{3}{4}$ e Giappichelli Annunziata di Federico proprietaria per $\frac{1}{4}$ e

III/VIII

GEOM. TOMMASO FRANCESCHINI



usufruttuaria in parte, pervenuti per successione di Cinaglia Francesco registrata a Perugia il 31/10/1908.

- Al vigente Nuovo Catasto Terreni risulta che all' entrata in vigore (anno 1952 circa) , gli immobili oggetto di causa erano così intestati:

- quelli di cui alla sopracitata lettera A): partita 1358, Ditta: Cinaglia Giuseppa fu Pietro Paolo proprietaria per $\frac{3}{4}$ e Giappichelli Annunziata di Federico proprietaria per $\frac{1}{4}$ e usufruttuaria in parte
- quelli di cui alla sopracitata lettera B): partita 1360 Ditta: Cinaglia Giuseppa livellaria all' Orfanatrofio Maschile Cinaglia di Cortona

Pertanto, in base a quanto sopra indicato, si evince che con il passaggio dal Catasto Lorenese all' attuale Nuovo Catasto Terreni i beni di cui alla sopracitata lettera A) vennero intestati in maniera corretta mentre quelli di cui alla sopracitata lettera B) vennero intestati in maniera errata.

(x)

Si fa presente che nel proseguo della relazione si farà riferimento a quanto risultante sia dal Nuovo Catasto Terreni che dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

ANNO 1954 - a seguito del decesso di Giappichelli Annunziata avvenuto il 3/9/1954 Denuncia di Successione registrata a Castiglion del Lago al n. 61 vol 96 trascritta ad Arezzo il 18.3.1955 al Volume 1485 articolo 1328 (vedi allegato 1) i beni di cui alle sopracitate lettere A e B pervennero in proprietà esclusiva alla figlia Cinaglia Giuseppa.

Al vigente Catasto Terreni i beni di cui alla sopracitata lettera A) passarono a partita 7391 correttamente intestata a Cinaglia Giuseppa nata a Lisciano

Niccone il 28/3/1893 proprietaria esclusiva, mentre i beni di cui alla sopracitata lettera B) non cambiarono intestazione.

Si ritiene opportuno far notare che nella successione vennero inserite tutte le particelle di cui alle sopracitate lettere A) e B) per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{4}$.

ANNO 1966 - Con atto di compravendita notaio Camillo Angeli del 14/4/1966 rep. 34895 registrato Castiglion del Lago il 4/5/1966 al n. 228 Volume 63 trascritto ad Arezzo il 7.5.1966 al Volume 2347 articolo 3023 (vedi allegato 2), Cinaglia Giuseppa o Giuseppina vendette ad Anselmi Dino nato il 26/10/1931 un fabbricato rurale con terreni vari posti in Comune di Cortona loc. San Donnino vocaboli Ca di Manno ed altri rappresentati al vigente Catasto Terreni del detto Comune nel Foglio 165 particelle 39/a, 10, 11, 12, 20 e nel Foglio 131 particelle 121, 126, 127, 128 della superficie di Ha 4,2400.

Occorre fare presente che nell'atto non si fa alcun riferimento a eventuali livelli.

A seguito della nota di voltura n. 815, domanda di voltura n. 53/1967 del 21/10/1967 i beni di cui sopra vennero intestati al Catasto Terreni del Comune di Cortona in parte a partita n. 11478 Ditta Anselmi Dino proprietario (Foglio 169 particella 39-10-20, Foglio 131 particelle 121-126-127-128) in parte a partita 11479 Ditta Anselmi Dino livellario dell'Orfanatrofio Maschile "Cinaglia" in Cortona (Foglio 165 particelle 11-12).

ANNO 1975 - Con atto di compravendita notaio Mario Terrotoli del 22/2/1975 rep. 5399 registrato ad Arezzo il 10/3/1975 al n. 891 vol 513 e trascritto ad Arezzo il 24/3/1975 al n. 1910 particolare di cui agli atti (fascicolo della ricorrente Doc. 1)

165

Non cap
livello

Livello solo p. F. 165 par. 11/12

Anselmi Dino vendette a Salvoni Raffaele e Salvoni Angiolo o Angelo che acquistarono in parti uguali un fabbricato colonico con annessi e terreni a varia coltura posti in Comune di Cortona frazione San Donnino vocabolo Ca' di Manno della superficie di mq 35300 rappresentato al Vigente catasto Terreni del detto Comune alla partita 11478 nel Foglio 131 particelle 121-126-127-128; nel foglio 165 particelle 10-20-39 con diritto al forno n. 35 ed al pozzo n. 38 e alla partita 11479 nel foglio 165 particelle 11-12.

In detto atto all' art. 1, si precisava che la Partita 11479, della quale facevano parte le particelle 11 e 12 del foglio 165, risultava intestata ad Anselmi Dino, livellario e Orfanatrofio Maschile Cinaglia di Cortona, concedente e al successivo art. 3 (testualmente) "... il venditore dichiara e garantisce la legittima provenienza, la buona ed esclusiva proprietà dell' immobile in oggetto per averlo acquistato dalla signorina Cinaglia Giuseppina con atto a Rogito Camillo Angeli..... ad eccezione del canone enfiteutico a favore dell' Orfanatrofio Maschile Cinaglia di Cortona risultante dal certificato catastale, che se ed in quanto dovuto rimane a carico degli acquirenti...."

✓ A seguito della nota di voltura n. 82975 in atti dal 28/01/1986 tutti i beni di cui all' atto sopra citato vennero intestati al Catasto Terreni del Comune di Cortona in Ditta Orfanatrofio Maschile Cinaglia di Cortona Diritto del Concedente, Salvani (anziché Salvoni) Angelo nato a Città di Castello il 30/7/1954 e Salvoni Raffaele nato a Città di Castello il 30/3/1938 Livellario per 1/2.

Quindi, anche se nel contratto sopra indicato non si dava per certa l' esistenza del canone enfiteutico sulle particelle 11-12 del Foglio 165, con la Voltura Catastale di cui sopra si intestavano erroneamente tutte le particelle come se esistesse il canone enfiteutico sull' intera proprietà.

ANNO 1999 - Con scrittura privata autenticata del Segretario Comunale di Cortona del 10/9/1999 repertorio n. 9236 (vedi allegato 3) trascritta ad Arezzo il 9.10.1999 al n. 10513 particolare a seguito dell'estinzione I.P.A.B. "CONSERVATORIO DELLE POVERE ORFANE E ORFANATROFIO MASCHILE DI CINAGLIA" CON SEDE IN CORTONA , mediante verbale di consegna del patrimonio dei beni immobili, le particelle 121, 126, 127, 128 del foglio 131 erroneamente passano al Comune di Cortona in proprietà esclusiva e con la successiva voltura n. 4410 in atti dal 9/10/2000 i beni vengono intestati al vigente Catasto Terreni al Comune di Cortona così come oggi risultano.

Occorre precisare che con il sopracitato atto vengono trasferite in proprietà al Comune di Cortona anche le particelle 10, 11, 12, 20, 39 erroneamente indicate nel foglio 166 anziché 165 , quindi è per questo motivo (errata indicazione del foglio di mappa) che le suddette particelle non sono state volturate e intestate al Comune di Cortona come le precedenti.

Si allegano alla presente :

- Verbale della riunione del 11/10/2010
- Allegato 1 - Copia successione di Giappichelli Annunziata
- Allegato 2 - Copravendita Notaio Camillo Angeli del 14/4/1966
- Allegato 3 - Verbale di consegna del Comune di Cortona del 10/9/1999

