TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Fallimentare

N.R.F. - 41/2018

XXXXXXXXXXXXXX

G.D. – Dott. Michela Grillo

CURATORI:
AVV. MONICA BRACCI
DOTT. DINO VANNUCCI

-°-°-°-°-°-°-°-

I Curatori nominati nell'ambito del fallimento NRF 41/2018 relativo alla Società XXXXXXXXXXX, in data 21 Giugno 2018 depositavano istanza al Giudice Delegato affinchè li autorizzasse alla nomina dello scrivente per procedere alla stima degli immobili ricompresi nell'attivo fallimentare, nonché per coadiuvare i Curatori nella valutazione circa l'eventuale convenienza di un subentro nel contratto di Leasing stipulato con la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In data 26 Giugno 2018, il G.D. Dott. Carlo Breggia autorizzava la nomina.

-°-°-°-°-°-°-°-

* Localizzazione degli immobili *

Il compendio immobiliare ricompreso nell'attivo fallimentare oggetto dell'odierna valutazione, è costituito da quasi un intero fabbricato suddiviso in due corpi scala contigui e disposto su più livelli fuori terra oltre ad un livello interrato.

L'edificio, corredato di ampio resede pertinenziale in cui sono stati ricavati dei parcheggi, è ubicato in Comune di Arezzo, Via Molinara n. XX.

-°-°-°-°-°-°-°-

L'edificio, può considerarsi sostanzialmente ultimato per quanto attiene l'involucro esterno, mentre per quanto riguarda le varie unità immobiliari che lo

compongono, le stesse si trovano ancora allo stato grezzo, con finiture, rifiniture, tramezzi, pavimenti ed impianti totalmente da realizzare.

Lo stato manutentivo generale è sostanzialmente buono, anche se non mancano problematiche di degrado localizzate nelle zone pertinenziali del piano terra (marciapiedi etc), e problematiche di infiltrazione in corrispondenza del primo e secondo piano stante l'avanzato degrado che contraddistingue il rivestimento impermeabilizzante del sovrastante lastrico al piano terzo.



Come si evince dalla soprastante foto aerea, l'edificio è ubicato in un contesto periferico rispetto all'abitato di Arezzo, ma è facilmente accessibile/raggiungibile a mezzo di viabilità pubbliche (Via Molinara e Via Calamandrei) che dall'abitato di Arezzo si dirigono verso il raccordo autostradale.

Nelle vicinanze si trovano anche altri edifici, in parte ad uso uffici/servizi e in parte destinati ad attività artigianali e industriali.

-°-°-°-°-°-°-°-

** Attuale proprietà degli immobili **

Gli immobili dell'attivo fallimentare, appartengono in piena proprietà a:

XXXXXXXXXX con sede legale in Arezzo, Via Molinara n. XX, (Partita Iva – XXXXXXXXX).

La società è attualmente in fallimento a seguito di Sentenza emessa dal Tribunale di Arezzo in data 12 Luglio 2018 (**repertorio 45/2018**), trascritta presso la Conservatoria dei Registri di pubblicità immobiliare di Arezzo in data 02 Agosto 2018 al numero 9.127 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 10 della perizia*, intitolato " *Visura camerale di XXXXXXXX".*

-°-°-°-°-°-°-°-

* Titoli di provenienza *

La proprietà del compendio immobiliare oggetto di fallimento, si è delineata in virtù dei seguenti titoli e/o contratti:

1) Atto di compravendita del 15 Maggio 1995, rogato dal Notaio Pieralberto SUZZI (Repertorio 73.374 – raccolta 9.627), registrato ad Arezzo in data 02 Giugno 1995 al numero 1492, volume 15, *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 17 Maggio 1995 al numero 4.983 di particolare.*

Con tale atto, i Sigg.ri XXXXXXXXXXX in qualità di liquidatori della Società XXXXXXXXX, *vendevano e trasferivano alla Società XXXXXXXXXXXX la piena ed esclusiva proprietà di un compendio artigianale e commerciale posto in Comune di Arezzo, Località Ponte a Chiani n. XX, comprendente un fabbricato principale monopiano, un fabbricato secondario disposto su tre livelli (di cui uno interrato) , oltre a locali accessori, piazzali e aree di pertinenza.*

Gli immobili oggetto di trasferimento erano identificati al Catasto fabbricati di Arezzo/B al foglio 28:

- particella 89 subalterni 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

- particella 90 subalterni 3, 4, 5 e 6.

- particella 94 subalterni 1 e 2.

Nella vendita erano ricompresi anche i ***diritti condominali sulla cabina elettrica identificata dalla particella 138 subalterno 3 del foglio 28 di Arezzo/B***, ubicata nella limitrofa proprietà della Società Molinara Legnami.

Il prezzo di vendita veniva dichiarato in Lire 1.095.000.000.

-°-°-°-°-°-°-°-

Il compendio immobiliare era pervenuto alla Società XXXXXXXX a seguito di:

A) Atto di compravendita del 18 Novembre 1960 a rogito del Notaio Ferdinando Sorrentino (repertorio 13.187), registrato ad Arezzo il 29 Novembre 1960 al numero 866 volume 174.

B) Atto di compravendita del 05 Giugno 1972 a rogito del Notaio Guglielmo Veltroni (repertorio 36.626), registrato ad Arezzo il 23 Giugno 1972 al numero 1.887 volume 349.

C) Atto di compravendita del 14 Dicembre 1973 a rogito del Notaio Dario Basagni (repertorio 28.247), registrato ad Arezzo il 24 Dicembre 1973 al numero 6.843 volume 443.

D) Atto di compravendita del 11 Marzo 1987 a rogito del Notaio Giovan Battista Cirianni (repertorio 93.141), registrato ad Arezzo il 25 Marzo 1987 al numero 1.944 volume 275, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in pari data al numero 3.040 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

2) Atto di compravendita del 05 Aprile 2001, rogato dal Notaio Pieralberto SUZZI (Repertorio 82.828 – raccolta 12.648), registrato ad Arezzo in data 17 Aprile 2001 al numero 1363, volume 14, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09 Aprile 2001 al numero 4.127 di particolare.***

Con tale atto ***la Società XXXXXXXXXXXX, vendeva e trasferiva alla Società XXXXXXXXXXX la piena ed esclusiva proprietà di un compendio industriale in Comune di Arezzo, Località Ponte a Chiani Via Molinara,***

comprendente tre capannoni e un nuovo edificio in corso di costruzione, oltre a piazzali e aree di pertinenza.

Gli immobili oggetto di trasferimento erano identificati al Catasto fabbricati di Arezzo/B al foglio 28:

- particella 89 subalterno 17 (edifici esistenti con resede).

- particella 89 subalterno 25 (area urbana su cui insisteva il fabbricato in corso di costruzione).

- particella 90 subalterno 7 (area urbana pertinenziale).

Oltre agli immobili, veniva trasferita anche l'intera potenzialità edificatoria pari a mc. 336 relativa alla particella 89 subalterno 26, la cui area scoperta rimaneva comunque di proprietà della Società XXXXXXXXXXXXX.

Il prezzo di vendita veniva dichiarato in Lire 4.300.000.000.

-°-°-°-°-°-°-°-

3) Scrittura privata di permuta del 02 Dicembre 2005, autenticata dal Notaio Francesco CIRIANNI (Repertorio 2.779 – Raccolta 1.392), *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 07 Dicembre 2005 al numero 14.762 di particolare.*

Con tale atto, avveniva una permuta di terreni tra le Società XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX.

Con la prima permuta, la XXXXXXXXXXX trasferiva alla Società XXXXXXXXX un'area urbana di mq. 351 identificata dalla particella 89 subalterno 32 del foglio 28 di Arezzo/B (da cui, e con l'ausilio di altre aree, deriverà l'odierna particella 89 subalterno 37).

Con la seconda permuta, la Società XXXXXXXXXX trasferiva alla Società XXXXXXXXXXXX quattro aree urbane per complessivi mq. 239, identificate della particella 89 subalterni 19 e 20, nonché dalla particella 90 subalterni 8 e 9.

La permuta avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, fermo restando che la Società XXXXXXXXXXX si riservava l'uso della potenzialità edificatoria attuale e futura relativamente al terreno ceduto in permuta.

Ai terreni oggetto della prima permuta veniva attribuito un valore pari ad Euro 100.000,00 (centomila/00), mente ai terreni oggetto delle seconda permuta veniva attribuito un valore pari ad Euro 12.000,00.

Per la differenza di valore tra le due permute (pari ad Euro 88.000,00), la Società XXXXXXXXXX dichiarava di aver già ricevuto tale somma.

-o-o-o-o-o-o-o-

4) Atto di scissione societario del 24 Novembre 2015, rogato dal Notaio Francesco CIRIANNI (Repertorio 22.053 – raccolta 14.747), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Dicembre 2015 al numero 11.696 di particolare.***

La Società XXXXXXXXX, a seguito di ammissione allo stato di concordato preventivo, trasferiva all'interno della Società XXXXXXXXX, un considerevole patrimonio immobiliare, formato sia da terreni che fabbricati (in parte ultimati e in parte da ultimare) ubicati in varie zone della provincia di Arezzo.

Tra i vari cespiti trasferiti alla XXXXXXXXXXXX, vi era anche un area urbana ed fabbricato multipiano in corso di costruzione ubicato in Arezzo, Via Molinara.

Il suddetto compendio era censito alla Sezione fabbricati di ***Arezzo/B, foglio 28, particella 90 subalterno 17, e particella 507 subalterni 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 e 19.***

-o-o-o-o-o-o-o-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 04 della perizia***, intitolato ***"Titoli di provenienza".***

-o-o-o-o-o-o-o-

* Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli *

In virtù delle ricerche effettuate presso i pubblici registri immobiliari, si evidenziano i seguenti gravami pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato, in virtù di atto del 26 Giugno 2006 rogato dal Notaio Giacomo Pieraccini (repertorio 2.692 – raccolta

1.353), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 01 Luglio 2006 al numero 2742 di particolare*.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 6.400.000.000 (di cui Euro 3.200.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa ***a favore di XXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXX.***

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati i seguenti immobili:

- Unità Negoziale 01 - Immobile 01 – Particella 90 subalterno 15.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 02 – Particella 89 subalterno 35.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 03 – Particella 89 subalterno 36.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 04 – Particella 89 subalterno 32.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 05 – Particella 379 subalterno 3.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 06 – Particella 379 subalterno 4.

Seguono vari annotamenti per erogazione parziale e riduzione somma (2659/2006, 3696/2006, 860/2007, 4298/2007, 2316/2008 e 1904/2009) nonché per restrizione beni (2317/2008).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, in virtù di atto del 01 Agosto 2012 rogato dal Notaio Francesco Cirianni (repertorio 16.117 – raccolta 10.799), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03 Agosto 2012 al numero 1350 di particolare*.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 2.174.735,32 (di cui Euro 1.087.367,66 per la sola quota capitale), è stata accesa ***a favore di XXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXX.***

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati vari immobili tra cui:

- Unità Negoziale 01 - Immobile 07 – Particella 507 subalterno 07.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 08 – Particella 507 subalterno 09.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 09 – Particella 507 subalterno 10.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 10 – Particella 507 subalterno 11.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 11 – Particella 507 subalterno 13.

- Unità Negoziale 01 - Immobile 12 – Particella 507 subalterno 14.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 13 – Particella 507 subalterno 15.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 14 – Particella 507 subalterno 19.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 15 – Particella 507 subalterno 12.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 16 – Particella 507 subalterno 17.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

3) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, in virtù di atto del 01 Agosto 2012 rogato dal Notaio Francesco Cirianni (repertorio 16.117 – raccolta 10.799), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03 Agosto 2012 al numero 1351 di particolare*.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 1.352.384,00 (di cui Euro 676.192,00 per la sola quota capitale), è stata accesa *a favore di XXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXX.*

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati vari immobili tra cui:

- Unità Negoziale 01 - Immobile 07 – Particella 507 subalterno 07.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 08 – Particella 507 subalterno 09.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 09 – Particella 507 subalterno 10.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 10 – Particella 507 subalterno 11.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 11 – Particella 507 subalterno 13.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 12 – Particella 507 subalterno 14.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 13 – Particella 507 subalterno 15.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 14 – Particella 507 subalterno 19.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 15 – Particella 507 subalterno 12.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 16 – Particella 507 subalterno 17.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

4) Sentenza dichiarativa di fallimento, in virtù di atto del 01 Giugno 2018 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 32/2018), *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 28 Giugno 2018 al numero 7.251 di particolare*.

Vi sono svariati immobili indicati nell'attivo fallimentare, tra cui:

- Unità Negoziale 03 - Immobile 02 – Particella 90 subalterno 17.
- Unità Negoziale 03 - Immobile 03 – Particella 507 subalterno 07.
- Unità Negoziale 03 - Immobile 04 – Particella 507 subalterno 09.
- Unità Negoziale 03 - Immobile 05 – Particella 507 subalterno 10.
- Unità Negoziale 03 - Immobile 06 – Particella 507 subalterno 11.
- Unità Negoziale 03 - Immobile 07 – Particella 507 subalterno 12.
- Unità Negoziale 03 - Immobile 08 – Particella 507 subalterno 13.
- Unità Negoziale 03 - Immobile 09 – Particella 507 subalterno 14.
- Unità Negoziale 03 - Immobile 10 – Particella 507 subalterno 15.
- Unità Negoziale 03 - Immobile 11 – Particella 507 subalterno 17.
- Unità Negoziale 03 - Immobile 12 – Particella 507 subalterno 19.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 05 della perizia***, intitolato ***"Visure della CC.RR.II e note pregiudizievoli"***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Servitù e altri gravami *

Analizzando i titoli di provenienza immobiliare, si riscontra la costituzione dei seguenti gravami:

1) Servitù irrevocabile di passo pedonale e carrabile, costituitasi con l'atto di compravendita rogato dal Notaio Giovan Battista Cirianni (repertorio 93.142) in data 11 Marzo 1987, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Marzo 1987 al numero 3.042 di particolare.

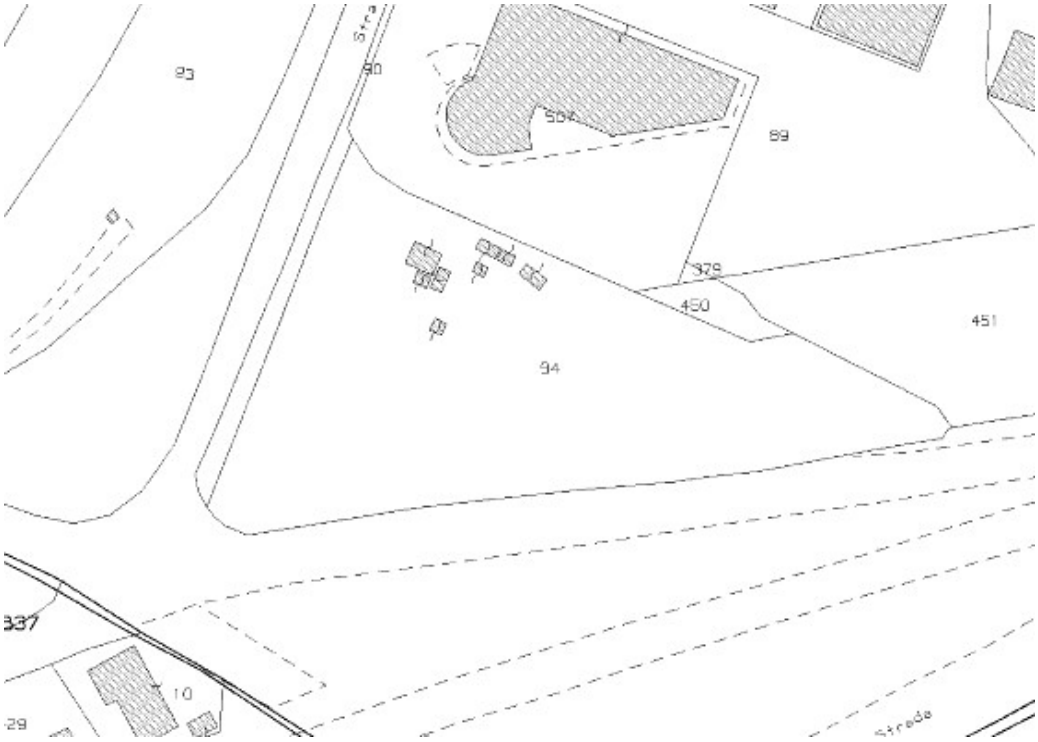
La servitù venne costituita a favore del compendio immobiliare che dalla Società XXXXXXXXXX veniva trasferito alla Società XXXXXXXXXXXXXXXX.

Tale servitù localizzata sulle particelle 87 (successivamente fusa/unita alla particella 89) e 94 del foglio 28 di Arezzo/B, sarebbe stata esercitata su una striscia di terreno parallela allo svincolo autostradale, mediante viabilità da realizzare, contraddistinta da una larghezza massima pari a ml. 5,00.

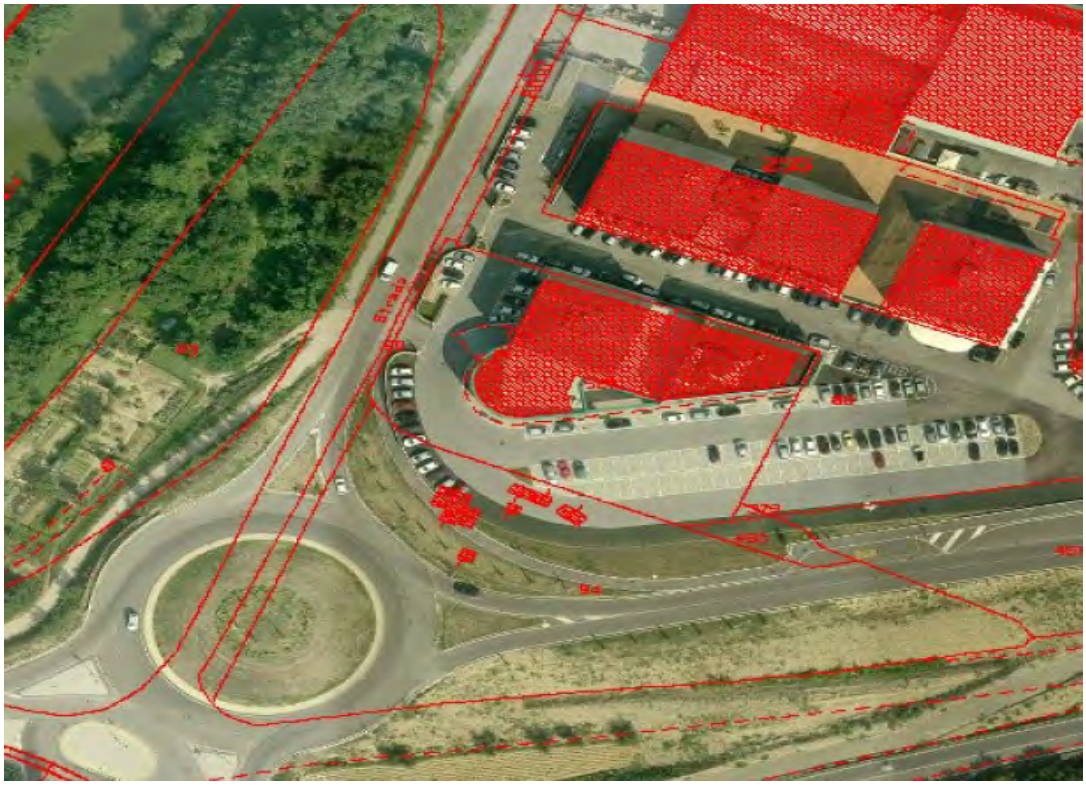
La costruenda viabilità (da realizzarsi a spese della Società xxxxxxxxxxxxxxx) si sarebbe sviluppata dal cancello posto all'inizio di Via Molinara, e sarebbe stata mantenuta a spese di entrambe le parti.

Allo stato attuale, visti gli interventi di nuova edificazione eseguiti, e soprattutto a seguito delle nuove viabilità con le relative opere di urbanizzazione pubblica (rotatoria, camminamenti, accessi, etc)***, la servitù non è più esercitabile nelle forme e nelle modalità indicate nel titolo del 1987.***

La particella 94 che rientrava nell'esercizio della servitù costituita, ad oggi, pur avendo mantenuto la medesima configurazione/conformazione in ambito catastale per mancato aggiornamento cartografico della mappa, di fatto è interessata da strade di PRG e urbanizzazioni di natura pubblica.



Situazione esistente nell'odierna mappa catastale



Situazione sovrapposta tra mappa catastale e realtà dei luoghi

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Servitù di passo pedonale e carrabile, costituita a mezzo di atto di compravendita del 05 Aprile 2001 rogato dal Notaio Pieralberto Suzzi (repertorio 82.828 – raccolta 12.648), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09 Aprile 2001 al numero 4.128 di particolare.
Contestualmente al trasferimento immobiliare da XXXXXXXXXXXXX (parte venditrice) a XXXXXXXXXXXXX (parte acquirente) ed avente per oggetto un compendio in corso di costruzione corredato di aree pertinenziali esterne, veniva costituita servitù di passo con ogni mezzo gravante sulle aree rimaste in proprietà alla Società XXXXXXXXXXXX, catastalmente identificate alla sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28 particella 89 subalterni 19 e 20 (attualmente identificati dalle derivate, ossia particella 89 subalterni 33 e 37), nonché particella 90 subalterno 8 e 9 (attualmente identificati dalle derivate, ossia particella 90 subalterno 13 e 14).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 07 della perizia*, intitolato *"Servitù costituite per atto pubblico"*

-o-o-o-o-o-o-o-o-

* Consorzio "XXXXXXXXXX" e Convenzioni Edilizie *

Il compendio immobiliare facente parte dell'attivo fallimentare è stato edificato nell'ambito di un piano particolareggiato in virtù del quale sono state sottoscritte convenzioni edilizie, e più precisamente:

-o-o-o-o-o-o-o-o-

1) Con delibera della Giunta Comunale di Arezzo n. 332 del 27 Novembre 1996, vene definitivamente approvato il Piano Particolareggiato "Ponte a Chiani" relativamente ad opere di urbanizzazione e costruendi edifici dedicati ad attività produttive e commerciali.

I vari proprietari delle aree oggetto del Piano Particolareggiato approvato, *costituivano consorzio volontario denominato "XXXXXXXXXX" con atto del 26 Febbraio 1998 a rogito del Notaio Marco Fanfani (repertorio 42.428 – raccolta 6.303)*, la cui finalità era quella di rendere possibile l'utilizzazione delle aree, anche attraverso realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

Successivamente, con delibera del Consiglio Comune di Arezzo n. 1.365 del 01 Ottobre 1998, al Consorzio Volontario "XXXXXXXXXX", venne affidata la realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto del Piano Particolareggiato approvato.

In tal senso, *in data 09 Novembre 2000*, tra il Comune di Arezzo ed il Consorzio "XXXXXXXXXX", in attuazione della Delibera Giunta Comunale n. 900 del 08/09/2000, veniva sottoscritta *Convenzione Edilizia* a rogito del Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 89.330 – raccolta 9.804), *registrata ad Arezzo in data 17 Novembre 2000 al numero 4.952 volume 50.*

Con tale convenzione, volta anche a disciplinare il rilascio delle future concessioni edilizie per i lotti edificali, il Consorzio "XXXXXXXXXX" si faceva carico di tutti gli

oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (valutati preventivamente il Lire 23.888.103.500), che a loro volta sarebbero stati ripartiti in quota tra i 12 lotti oggetto di Piano Particolareggiato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Con Delibera della Giunta Comune di Arezzo n. 667 del 22 Settembre 2003, al Consorzio "XXXXXXXXXX" venne affidato l'onere di realizzare la nuova viabilità di PRG , dando la possibilità ai vari consorziati, di scomputare gli oneri concessori di urbanizzazione secondaria dei costruendi edifici (intendendo quelli da realizzarsi nei lotti edificabili oggetto di Piano Particolareggiato).

Per questo motivo si rendeva necessario apportare delle modifiche alla convenzione originariamente stipulata in data 09/11/2000.

In tal senso, ***in data 29 Settembre 2003***, tra il Comune di Arezzo ed il Consorzio "XXXXXXXXXXX", veniva sottoscritta ***Convenzione Edilizia modificativa*** a rogito del Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 107.948 – raccolta 12.678), ***registrata ad Arezzo in data 08 Ottobre 2003.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

3) Con la Pratica Edilizia n. 3.402/2004 del 01 Ottobre 2004, la Società XXXXXXXXXX congiuntamente con la Società XXXXXXXXXXX, richiedevano titolo autorizzativo per la costruzione di un nuovo edifico commerciale-direzionale, nonché per la sistemazione delle aree scoperte all'intero del lotto 4A facente parte del Piano Particolareggiato.

Il rilascio del Permesso a costruire, come stabilito dalla Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Particolareggiato approvato, ***era condizionato alla stipula di una specifica convenzione edilizia per regolamentare le modalità costruttive delle opere di urbanizzazione nonché le destinazioni e l'uso dell'edificio da costruire.***

In tal senso, ***in data 05 Agosto 2005, tra il Comune di Arezzo e la Società XXXXXXXX, venne siglata una specifica Convenzione Edilizia autenticata dal Notaio Francesco Cirianni (repertorio 2.193 –raccolta 1.157).***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 06 della perizia*, intitolato *"Convenzioni Edilizie"*

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Identificativi catastali degli immobili *

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura fallimentare ***è giustamente intestato alla Società XXXXXXXXXX per la piena proprietà***, ed è così identificato e censito:

1) Garages, rampa e corsia di manovra al piano interrato - Censiti alla *sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 507, subalterno 07,* in categoria F/3.

In virtù della classificazione come unità immobiliare in corso di costruzione, non è stata attribuita categoria, rendita, consistenza, ed inoltre manca la planimetria identificativa.

La consistenza e la giacitura sono apprezzabili solo dall'elaborato planimetrico presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0022828 del 04 Febbraio 2009.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Fondo artigianale per attività produttive di servizio al piano terra - Censito alla *sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 507, subalterno 09,* in categoria F/3.

In virtù della classificazione come unità immobiliare in corso di costruzione, non è stata attribuita categoria, rendita, consistenza, ed inoltre manca la planimetria identificativa.

La consistenza e la giacitura sono apprezzabili solo dall'elaborato planimetrico presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0022828 del 04 Febbraio 2009.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

3) Fondo artigianale per attività produttive di servizio al piano terra - Censito alla *sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 507, subalterno 10,* in categoria F/3.

In virtù della classificazione come unità immobiliare in corso di costruzione, non è stata attribuita categoria, rendita, consistenza, ed inoltre manca la planimetria identificativa.

La consistenza e la giacitura sono apprezzabili solo dall'elaborato planimetrico presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0022828 del 04 Febbraio 2009.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

4) Fondo artigianale per attività produttive di servizio al piano terra e primo - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 507, subalterno 11,*** in categoria F/3.

In virtù della classificazione come unità immobiliare in corso di costruzione, non è stata attribuita categoria, rendita, consistenza, ed inoltre manca la planimetria identificativa.

La consistenza e la giacitura sono apprezzabili solo dall'elaborato planimetrico presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0022828 del 04 Febbraio 2009.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

5) Area urbana a piano terra - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 507, subalterno 12,*** in categoria F/1, consistenza mq. 370,00.

Trattandosi di area urbana, la stessa è priva di planimetria catastale.

La consistenza e la giacitura sono apprezzabili dall'elaborato planimetrico presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0022828 del 04 Febbraio 2009.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

6) Locali direzionali di servizio al piano primo - Censiti alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 507, subalterno 13,*** in categoria F/3.

In virtù della classificazione come unità immobiliare in corso di costruzione, non è stata attribuita categoria, rendita, consistenza, ed inoltre manca la planimetria identificativa.

La consistenza e la giacitura sono apprezzabili solo dall'elaborato planimetrico presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0022828 del 04 Febbraio 2009.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

7) Locali direzionali di servizio al piano primo, secondo e terzo - Censiti alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 507, subalterno 14,*** in categoria F/3.

In virtù della classificazione come unità immobiliare in corso di costruzione, non è stata attribuita categoria, rendita, consistenza, ed inoltre manca la planimetria identificativa.

La consistenza e la giacitura sono apprezzabili solo dall'elaborato planimetrico presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0022828 del 04 Febbraio 2009.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

8) Locali direzionali di servizio al piano secondo - Censiti alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 507, subalterno 15,*** in categoria F/3.

In virtù della classificazione come unità immobiliare in corso di costruzione, non è stata attribuita categoria, rendita, consistenza, ed inoltre manca la planimetria identificativa.

La consistenza e la giacitura sono apprezzabili solo dall'elaborato planimetrico presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0022828 del 04 Febbraio 2009.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

9) Area urbana a piano terra - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 507, subalterno 17,*** in categoria F/1, consistenza mq.78,00.

Trattandosi di area urbana, la stessa è priva di planimetria catastale.

La consistenza e la giacitura sono apprezzabili dall'elaborato planimetrico presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0022828 del 04 Febbraio 2009.

_o_o_o_o_o_o_o_

10) Fondo artigianale per attività produttive di servizio al piano terra - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 507, subalterno 19,*** in categoria F/3.

In virtù della classificazione come unità immobiliare in corso di costruzione, non è stata attribuita categoria, rendita, consistenza, ed inoltre manca la planimetria identificativa.

La consistenza e la giacitura sono apprezzabili solo dall'elaborato planimetrico presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0022828 del 04 Febbraio 2009.

_o_o_o_o_o_o_o_

11) Area urbana a piano terra - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 90, subalterno 17,*** in categoria F/1, consistenza mq.30,00.

Trattandosi di area urbana, la stessa è priva di planimetria catastale.

La consistenza e la giacitura sono apprezzabili dall'elaborato planimetrico presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0196273 del 13 Giugno 2008.

_o_o_o_o_o_o_o_

Dato che lo stabile in cui si collocano le quasi totalità delle anzidette unità immobiliari è un condominio multipiano, sono presenti delle *parti a comune*, così identificate e censite:

a) Vano scala, ascensore e locali tecnologici – censiti alla sezione fabbricati di Arezzo/B, ***foglio 28, particella 507 subalterno 02***, classificati come ***beni a comune non censibili*** ai subalterni 7, 10 e 14.

_o_o_o_o_o_o_o_

b) Piazzale e parcheggi – censiti alla sezione fabbricati di Arezzo/B, ***foglio 28, particella 507 subalterno 03***, classificati come ***beni a comune non censibili*** ai subalterni 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 19.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

c) Piazzale/loggiato – censito alla sezione fabbricati di Arezzo/B, ***foglio 28, particella 507 subalterno 04***, classificato come ***bene a comune non censibile*** ai subalterni 9, 11 e 19.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

d) Terrazza/lastrico solare – censito alla sezione fabbricati di Arezzo/B, ***foglio 28, particella 507 subalterno 05***, classificato come ***bene a comune non censibile*** ai subalterni 13 e 14.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

e) Locali tecnologici – censiti alla sezione fabbricati di Arezzo/B, ***foglio 28, particella 507 subalterno 06***, classificati come ***bene a comune non censibile*** ai subalterni 10 e 14.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

f) Vano scala, ascensore e locali tecnologici – censiti alla sezione fabbricati di Arezzo/B, ***foglio 28, particella 507 subalterno 18***, classificati come ***beni a comune non censibili*** ai subalterni 7, 9, 13, 15 e 16.

Occorre precisare che il vano scala dal secondo al terzo piano, è di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare identificata dal subalterno 16.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Ai fini della continuità catastale, si precisa che l'odierna particella 507, nasce per fusione delle particelle 89 subalterno 32, 89 subalterno 36, 90 subalterno 14, 90 subalterno 15 e 379 subalterno 3.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03 della perizia***, intitolato ***"Fascicolo catastale"***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Verifica della conformità catastale *

Come già evidenziato nel paragrafo precedente, le unità immobiliari e/o porzioni di fabbricato che ricadono nell'attivo fallimentare, sono tutte classificate in categoria F/3, ossia si tratta di unità immobiliari in corso di costruzione.

Come tali, e fintanto che non verranno ultimate e rese agibili, sono sprovviste di planimetria catastale identificativa.

Per tale motivo non è possibile attestare la corrispondenza tra lo stato fatto e le planimetrie catastali in atti, che di fatto non ci sono.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

In atti esiste soltanto un elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni attribuiti, in virtù del quale le varie unità immobiliari che ricadono all'interno della particella 507, sono identificate a mezzo di numerazione progressiva.

Le unità immobiliari del piano terra identificate dai subalterni 9, 10, 11 e 19, nonostante siano state rappresentate graficamente divise/delimitate nell'elaborato planimetrico redatto in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0022828 del 04 Febbraio 2009, di fatto sono collegate tra loro, in quanto non sono mai stati realizzati i tramezzi divisori che avrebbero dovuto definirle fisicamente nello stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

A titolo informativo si segnala che lo stato dei luoghi, in ed particolare le nuove viabilità e le opere di urbanizzazione eseguite a corredo del comparto, non sono state ancora riportate nelle cartografia catastale, ossia la mappa non è stata mai aggiornata.

Tale situazione è facilmente verificabile nella sovrapposizione sottostante tra una foto aerea che risale all'anno 2017 e la mappa catastatale attualmente in atti.

La cartografia catastale è rappresentata da linee e da retinature di colore rosso.



_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Precedenti Edilizi degli immobili *

L'odierno edificio in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima, è stato realizzato tra il 2004 ed il 2008 demolendo un vecchio comparto industriale già esistente negli anni sessanta, e per il quale sono stati riscontrati i seguenti precedenti edilizi negli archivi del Comune di Arezzo:

01) Pratica Edilizia n. 67/1967 del 23 Gennaio 1967 intestata alla Società XXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata ad ampliare un compendio industriale per la fabbricazione di mattonelle già esistente nel 1961, posto in Comune di Arezzo, Località Ponte a Chiani, Via Molinara.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della Licenza Edilizia n. 74 del 13 Febbraio 1967.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Pratica Edilizia n. 435/1972 del 18 Aprile 1972 intestata alla Società XXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata ad ottenere il titolo per un ulteriore ampliamento di un compendio industriale posto in Comune di Arezzo, Località Ponte a Chiani, Via Molinara.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della Licenza Edilizia n. 260 del 04 Maggio 1972.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Pratica Edilizia n. 1429/1972 del 02 Dicembre 1972 intestata alla Società XXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata ad ottenere il titolo abilitativo per la realizzazione di un nuovo capannone industriale in Comune di Arezzo, Località Ponte a Chiani, Via Molinara.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della Licenza Edilizia n. 4 del 08 Gennaio 1973.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Pratica Edilizia n. 1162/1973 del 07 Luglio 1973 intestata alla Società XXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata per un ulteriore ampliamento di un compendio industriale posto in Comune di Arezzo, Località Ponte a Chiani, Via Molinara.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della Licenza Edilizia n. 570 del 01 Ottobre 1974.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Pratica Edilizia n. 391/1981 del 18 Marzo 1981 intestata alla Società XXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata per un ulteriore ampliamento di un compendio industriale posto in Comune di Arezzo, Località Ponte a Chiani, Via Molinara.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della Concessione Edilizia n. 1.034 del 03 Novembre 1981.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Pratica Edilizia n. 1928/1987 del 31 Luglio 1987 intestata alla Società XXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza per ottenere la proroga alla Concessione Edilizia n. 1.034/81, in quanto l'intervento previsto non era stato ultimato nei tempi stabiliti.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della Concessione Edilizia n. 590 del 20 Aprile 1988.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

07) Pratica Edilizia n. 925/1990 del 12 Aprile 1990 intestata alla Società XXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata alla realizzazione di un nuovo passo carrabile lungo Via Molinara, da destinare allo stabilimento per la produzione di manufatti cementizi.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio dell' Autorizzazione Edilizia n. 1.162 del 27 Dicembre 1990.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

08) Pratica Edilizia n. 10208/94 e n. 10209/1994 del 01 Gennaio 1995 intestate a Pasquini Piero per conto della Società XXXXXXXXX e successivamente volturate a XXXXXXXXXX per conto della Società XXXXXXXXXX.

Si trattava di un'unica istanza di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 724/94 e ss.mm.ii., che l'ufficio tecnico comunale, stante la tipologia delle difformità elencate, ha suddiviso in due distinti procedimenti.

Con la pratica 10.208/94, si chiedeva di regolarizzare il cambio di destinazione d'uso di un ufficio commerciale.

Per la pratica sono stati interamente pagati gli oneri, ma non risulta al momento reperibile il fascicolo presso gli archivi del Comune di Arezzo.

Con la pratica 10.209/94, si voleva regolarizzare l'edificazione di alcuni piccoli manufatti prefabbricati in metallo sul terreno pertinenziale dello stabilimento industriale principale.

La pratica per i suddetti manufatti è stata corredata di tutta la documentazione occorrente ed è definita.

Da parte del Comune manca solo l'approntamento ed il rilascio del titolo autorizzativo, che può essere invocato sul presupposto del silenzio assenso.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

09) Pratica Edilizia n. 10210/94 del 11 Gennaio 1995 intestata a XXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 724/94 per l'avvenuto cambio di destinazione d'uso senza opere di una palazzina posta in Comune di Arezzo, Località Ponte a Chiani, precedentemente realizzata in forza di Concessione n. 1.034/81 e successiva concessione di rinnovo n. 590/87.

L'oggetto di sanatoria consiste anche nell'aver scorporato la palazzina in maniera autonoma dall'originario compendio industriale.

La pratica di condono ha completato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della ***Concessione Edilizia in Sanatoria n. 250 del 06 Luglio 1999.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

10) Pratica Edilizia n. 10211/94 del 11 Gennaio 1995 intestata a XXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 724/94 per l'avvenuto cambio di destinazione d'uso senza opere (da abitazione ad ufficio) dell'intero piano primo di una palazzina posta in Comune di Arezzo, Località Ponte a Chiani n.XX, precedentemente realizzata in forza di Concessione n. 1.034/81 e successiva concessione di rinnovo n. 590/87.

La pratica di condono ha completato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della ***Concessione Edilizia in Sanatoria n. 482 del 04 Maggio 1998.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

11) Pratica Edilizia n. 10216/94 del 11 Gennaio 1995 intestata a XXXXXXXXXXX, successivamente volturata alla Società XXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 724/94 per l'aver realizzato/ampliato un bagno esistente asservito all'alloggio del custode.

Nell'istanza viene fatto presente che la maggior volumetria per l'anzidetta difformità, venne erroneamente indicata nella documentazione tecnica da cui è poi scaturita la Concessione Edilizia n. 1.034/81.

Con nota del tecnico istruttore del 14/11/1997 venne fatto presente che la pratica era completa e definita, ma che il titolo autorizzativo in sanatoria sarebbe stato rilasciato contestualmente alle altre pratiche collegate.

Per quanto lo scrivente ha potuto constatare, per le pratiche collegate sono stati già rilasciati i vari titoli autorizzativi.

_o_o_o_o_o_o_o_

12) Pratica Edilizia n. 12079/95 del 14 Giugno 1996 e n. 14999 del 12 Novembre 1997 intestate a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di un'unica istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 724/94 e ss.mm.ii. che è per le difformità dichiarate, è stata suddivisa dal Comune di Arezzo in due distinti procedimenti.

In pratica, è stata chiesta la regolarizzazione di alcuni corpi di fabbrica e di edifici minori realizzati in cemento e con elementi prefabbricati.

Le pratiche hanno concluso il loro iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della ***Concessione Edilizia in Sanatoria n. 550 del 21 Dicembre 1999 e della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 551 del 21 Dicembre 1999.***

_o_o_o_o_o_o_o_

13) Pratica Edilizia n. 672/04 del 09 Marzo 2004 intestata a XXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 52/99 per spostamento di un accesso diretto alla proprietà XXXXXXX e XXXXXXXX,

quale miglioramento della viabilità interna, facilitando inoltre l'accesso alla viabilità pubblica denominata Via Molinara.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è stato rilasciato alcun titolo e/o provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Arezzo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Con delibera n. 332/96 del Consiglio Comunale di Arezzo, venne definitivamente approvato il Piano Particolareggiato del comparato di Ponte a Chiani.

A seguito di alcune varianti dello strumento urbanistico, il Lotto 4 che era previsto nel comparto originario, e che in parte risultava già edificato ed urbanizzato, venne suddiviso in due ulteriori sub-lotti, denominati rispettivamente Lotto 4/A e Lotto 4/B.



L'edificio oggetto dell'odierna stima ricade interamente nel lotto 4/A, e per lo stesso sono stati riscontrati i seguenti precedenti edilizi:

14) Pratica Edilizia n. 3402/04 del 01 Ottobre 2004 intestata alla Società XXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo per edificare un compendio immobiliare ad uso commerciale-artigianale e direzionale di servizio all'interno del lotto 4A del piano particolareggiato "XXXXXXXXX" sottoposto a convenzione edilizia.

La pratica ha completato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio del ***Permesso a Costruire n. 406 del 02 Settembre 2005.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

15) Pratica Edilizia n. 3057/08 del 08 Agosto 2008 intestata alla Società XXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza presentata come variante finale al permesso di costruire n. 406/2005 per intervenute modifiche sia interne che esterne al costruendo edificio ubicato all'interno del lotto 4A.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato non è stato rilasciato nessun titolo abilitativo da parte del Comune di Arezzo.

Nella relazione finale e nelle tavole progettuali allegate alla variante è stato precisato che la variante aveva per oggetto non soltanto l'edificio, ma anche le opere esterne oggetto di specifica convenzione tra il Consorzio La Carbonaia ed il Comune di Arezzo, stante la modifica delle geometrie, degli accessi, nonché e la modifica della viabilità circostante il lotto.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

16) In data 05 Maggio 2010 è stata inoltrata comunicazione di fine lavori e abitabilità parziale n. 133/10

Nella comunicazione di fine lavori si dava atto che le opere di cui al Permesso di Costruire n. 406/2005 e successiva variante finale, erano stati ultimati entro il 03 Ottobre 2008.

Alla comunicazione di fine lavori sono state allegate varie certificazioni tra cui:

a) Certificato di collaudo statico per le opere in cemento armato.

b) Dichiarazione di conformità delle due centrali termiche ad uso riscaldamento.

c) Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico condominiale realizzato su uno dei due corpi scala.

d) Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di emergenza e dei quadri elettrici dedicati.

e) Verifica di prestazione energetica dell'involucro edilizio.

f) Dichiarazione del progettista e direttore dei lavori di avvenuto allacciamento alla fognatura e di conformità della stessa alla normativa comunale e regolamento di igiene.

g) Dichiarazione di conformità dell'ascensore montato su uno dei due vano scala, con richiesta di attribuzione di matricola e di messa in funzione.

h) Dichiarazione di corretta installazione e di conformità del sistema anti-caduta montato sulle coperture inclinate dei corpi scala.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per una migliore precisazione, si rimanda ***agli allegati 08-1, 08-2, 08-3 e 08-4 della perizia*** , intitolati ***" Fascicolo Edilizio prima, seconda, terza e quarta parte"***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Verifica della conformità Edilizia *

Raffrontando lo stato dei luoghi con l'ultimo stato legittimato rappresentato nella variante finale di cui alla pratica edilizia 3057/08, ***si può attestare la sostanziale conformità per quanto riguarda l'involucro edilizio realizzato fino ad oggi.***

Rispetto alla rappresentazione riportata nelle tavole progettuali della variante, ***sono emerse delle discrepanze interne di modesta entità*** in corrispondenza del corpo di fabbrica situato nel versante est, ossia quella porzione di edificio che deve essere totalmente completato sia come unità immobiliari sia come parti condominiali (vano scale, etc).

Tali discrepanze, consistono nella mancata realizzazione dei tamponamenti in muratura che avrebbero dovuto racchiudere le colonne montanti degli impianti di riscaldamento/raffrescamento tra i locali 108 e 109 del piano terra, tra i locali 207 e 208 del piano primo e tra i locali 306 e 307 del piano secondo.

Oltre a questo, e rispetto a quanto indicato nelle tavole progettuali della variante, non sono state ultimate le varie compartimentazioni in muratura che dovevano racchiudere le diramazioni degli impianti in corrispondenza del vano scala.

Avendo ormai presentato una variante finale che non è più modificabile, ad oggi è possibile regolarizzare le predette difformità con una sanatoria ai sensi e per gli effetti dell'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014, ove è prevista una sanzione amministrativa che varia da un minimo di Euro 1.000,00 fino ad un massimo di Euro 5.164,00 a seconda di come il Comune valuterà la consistenza dell'abuso.

Vista la modalità operativa del Comune di Arezzo in casistiche analoghe, tenuto conto che si tratta pur sempre di difformità interne di modesta entità che non incidono sui parametri urbanistici, si quantificata un onere di Euro 4.000,00 oltre Iva, comprensivo sia di sanzione e di spese tecniche per l'approntamento e presentazione della pratica di sanatoria.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

* Stato di occupazione degli immobili *

A seguito di riscontri e verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, ***non sono emersi contratti di locazione o altre forme di cessione (anche di tipo gratuito) opponibili a terzi.***

Il compendio immobiliare può considerarsi libero anche se l'attuale stato in cui si trova, non consente un immediato utilizzo.

Se segnala che a piano interrato è presente una discreta quantità di materiale eterogeneo (scrivanie, sedie, arredi da ufficio danneggiati, etc) che dovrà essere necessariamente allontanato e smaltito a pubblica discarica autorizzata.

Sono altresì presenti, in quanto parcheggiate, numerose autovetture e alcuni furgoni (tutti dotati di targa), probabilmente marcianti e verosimilmente di proprietà della società fallita.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

* Caratteristiche degli impianti *

Come meglio verrà specificato in sede descrittiva, il compendio immobiliare è suddiviso in due corpi scala contigui, a loro volta contraddistinti da una situazione impiantistica diversa.

Quello di sinistra, per chi osserva frontalmente lo stabile lascandosi alle spalle via Calamandrei, ha il vano scala completato non solo a livello di finiture e rifiniture, ma anche con impianto di illuminazione funzionante dal piano terra al piano terzo, e ascensore funzionante per tutti i piani compreso l'interrato.

Il completamento del vano scala, è dipeso dal fatto che l'unità immobiliare ubicata all'ultimo piano, catastalmente identificata dalla particella 507 subalterno 16, è stata venduta in data 14 Luglio 2008 ad XXXXXXXXXX, che ad oggi la stà utilizzando a pieno regime.

Per converso, le future unità immobiliari ubicate al piano primo e secondo che ricadono nell'attivo fallimentare, catastalmente identificate dalla particella 507 subalterni 11, 13 e 15, sono totalmente sprovviste di impianti.

Vi è solo la predisposizione per gli allacciamenti alle varie utenze ed il passaggio della colonna montante dell'impianto di riscaldamento.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Il vano scala ubicato sulla destra con le relative unità immobiliari a cui è asservito è totalmente privo di finiture e di rifiniture oltre che dei vari impianti quale impianto elettrico ed ascensore.

Vi sono soltanto delle predisposizioni per i futuri allacciamenti, nonché la colonna montante dell'impianto di riscaldamento che attraversa le varie unità immobiliari.

Analoghe considerazioni sullo stato di completamento degli impianti, valgono anche per tutti i locali del piano terra e per i posti auto al piano interrato.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

I vani tecnici sono due, ed entrambi sono ubicati all'ultimo piano del corpo scala di destra (per chi osserva frontalmente lo stabile lasciandosi alle spalle Via Calamandrei).

Solo uno dei vani tecnici funziona a regime in quanto è utilizzato dall'unità immobiliare di proprietà dell'XXXXXXXXXXXX.

L'altro vano tecnico non è mai entrato in funzione, e tutte le apparecchiature qui alloggiate, appaino danneggiate e bisognevoli di manutenzione.

Come meglio si evince da corredo fotografico di riferimento, i due vani tecnici sono stati oggetto (e lo sono tutt'ora) di copiose infiltrazioni di acqua che provengono sia dalla soprastante copertura, sia dall'adiacente lastrico solare.

In base all'ultimo progetto, al piano interrato devono ancora essere realizzati ulteriori vani tecnici destinati a centrali idriche e centrali elettriche.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, lettera c) del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. nonché delle Leggi Regionali in materia di impianti, *in caso di trasferimento immobiliare, sarebbe obbligatorio predisporre (ove necessario) la relativa certificazione energetica (APE).*

Per le procedure di espropriazione coattiva, a seguito di approfondimenti da parte del Consiglio Nazionale del Notariato sulla base delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 Giugno 2013 n. 63, convertito con Legge 03 Agosto 2013 n. 90 e di cui al D.L. 23 Dicembre 2013 n. 145 convertito in Legge 21 Febbraio 2014 n. 9, *non sussiste più l'obbligo di predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).*

Tale aspetto è stato recepito dal Tribunale di Arezzo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Ai fini di una futura certificazione energetica, si segnala la presenza in atti della verifica prestazionale dell'involucro edilizio ai sensi e per gli effetti dell'articolo 11 del D.L. 115/2008 e ss.mm.ii.

Da tale documento allegato sia al deposito di variante finale, sia all'abilità parziale, emergono buone prestazioni di contenimento energetico in corrispondenza delle pareti perimetrali dotati di isolamento a mezzo di pannelli di polistirene e intercapedine d'aria ventilata.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Situazione condominiale *

Le verifiche effettuate presso l'Amministratore pro-tempore del condominio, hanno evidenziato i seguenti aspetti:

1) Esiste un regolamento condominale unificato per le palazzine di Via Molinara n. XX e n. XX.

Tale regolamento non ha valenza contrattuale, e risulta aggiornato fino al Gennaio 2006.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Esiste un regolamento dedicato per lo stabile di Via Molinara XX in cui ricadono gli immobili facenti parte dell'attivo fallimentare.

Tale regolamento non ha valenza contrattuale, risulta aggiornato fino al Luglio 2009, ed quello ufficialmente utilizzato ad oggi per dirimere problematiche di natura condominale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

3) Esistono delle tabelle millesimali provvisorie che risalgono al Luglio 2009.

In base alle seguenti tabelle, l'assegnazione millesimale è la seguente:

- Alle autorimesse ubicate al piano interrato (particella 507 subalterno 7) sono stati attribuiti provvisoriamente 62,20 millesimi per quanto attiene la proprietà generale e 106, 70 millesimi per quanto attiene il vano scala e l'uso dell'impianto ascensore.

a) Ai vari locali del piano terra (particella 507 subalterni 9, 10, 11 e 19) sono stati attribuiti provvisoriamente 402,27 millesimi di proprietà generale.

b) Ai vari locali del piano primo (particella 507 subalterni 13 e 14) sono stati attribuiti provvisoriamente 215,76 millesimi di proprietà generale.

All'unità immobiliare del piano primo identificata dalla particella 507 subalterno 13 e alla limitrofa terrazza identificata dal subalterno 5, sono stati attribuiti complessivamente 249,14 millesimi per il vano scala e l'uso dell'ascensore.

c) Ai vari locali del piano secondo (particella 507 subalterni 14 e 15) sono stati attribuiti provvisoriamente 198,74 millesimi di proprietà generale.

All'unità immobiliare del piano secondo identificata dalla particella 507 subalterno 15 sono stati attribuiti 296,31 millesimi per il vano scala e l'uso dell'ascensore.

c) Al lastrico solare del terzo piano (particella 507 subalterno 14) sono stati attribuiti 19,13 millesimi di proprietà generale.

Completa la tabella di proprietà generale l'unità immobiliare dell'XXXXXXXXXXXX, alla quale sono stati attribuiti 101,90 millesimi di proprietà generale, e 347,85 millesimi per il vano scala e l'uso dell'ascensore.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

4) ***Relativamente alla situazione contabile,*** l'Amministratore ha inviato il rendiconto contabile riferito alla Gestione 2018 (dal 01-01-2018 al 31-12-2018) da cui emerge una duplice situazione debitoria, e più precisamene:

- La società XXXXXXXXXXX, al 31 Dicembre 2018 ha maturato un debito nei confronti del condominio pari ad Euro 8.380,55.
- La società XXXXXXXXX, al 31 Dicembre 2018 ha maturato un debito complessivo per entrambe le scale pari ad Euro 20.320,44.

Tale debito, a fronte di un pagamento di Euro 16.042,12 effettuato dalla curatela del fallimento nel corso dell'anno 2019, si è ridotto (sempre in riferimento alla data del 31/12/2018) ad Euro 4.278,00.

A tale importo, andranno aggiunte le spese preventivate per la gestione 2019 (indicativamente pari ad Euro 8.000,00) e/o quelle effettivamente sostenute che emergeranno in sede di rendiconto 2019 (dal 01-01-2019 al 31-12-2019).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per una migliore precisazione, si rimanda ***all'allegato 09 della perizia*** , intitolato ***" Fascicolo condominale".***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Sintetica descrizione degli immobili *

Per maggiori approfondimenti su quanto verrà di seguito relazionato, si rimanda al corredo fotografico di riferimento (allegato 01-1 e 01-2) nonché all'elaborato grafico che rappresenta lo stato di fatto (allegato 02-1).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il compendio immobiliare oggetto di stima, è formato dalla quasi totalità di un edificio multipiano di recente epoca di costruzione distribuito in due corpi scala contigui ed ubicato nella prima perizia di Arezzo, a pochi chilometri di distanza dal casello autostradale.

Perimetralmente all'edificio destinato ad accogliere attività commerciali – artigianali e direzionali di servizio, si sviluppa un ampio resede condominiale totalmente pavimentato con mattonelle autobloccanti, e in cui sono state già delimitate tutte le zone per il parcamento dei veicoli.

L'accesso all'edificio avviene direttamente dalle viabilità pubbliche circostanti (Via Molinara e Via Calamandrei), nonché da cancelli carrabili in metallo oltre i quali si sviluppa tutta la viabilità interna del comparto in cui coesistono altri edifici.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come meglio si evince da corredo fotografico di riferimento, la struttura portante in elevazione dell'edificio è stata realizzata in cemento armato tradizionale con rivestimenti in alluminio elettro-colorato in tinta verde.

Tutte che le aperture architettoniche di facciata sono dotati di infissi in metallo e vetrocamera.

Le strutture orizzontali ed inclinate (solai interpiano e solai i copertura) sono stati realizzati i latero cemento (pignatte e travetti in cemento armato).

Lo stato manutentivo generale ancorchè non del tutto completato, può ritenersi buono.

Tuttavia non mancano problematiche di degrado, tra cui la più consistente, è quella riscontrata in corrispondenza del lastrico solare del corpo scala di sinistra (per chi osserva lo stabile lasciandosi alle spalle via Calamandrei).

La guaina impermeabilizzante del lastrico solare, per quanto è stato constatato in occasione dei vari sopralluoghi, non risulta essere mai stata verniciata con film e/o vernici protettive.

Fin dall'anno 2008 (epoca in cui è stata dichiarata l'ultimazione dei lavori) la guaina è stata esposta agli agenti atmosferici subendo fisiologiche modifiche strutturali, con comparsa di lesionamenti e rigonfiamenti abbastanza diffusi su tutta la superficie.

La comparsa di lesioni ha favorito la filtrazione di acqua fin dentro alla struttura solaio di copertura.

Con il tempo l'acqua si è propagata anche negli ambienti sottostanti del piano secondo e primo ammalorando pareti e soffitti.

La presenza di rigonfiamenti sulla guaina ha invece impedito il normale deflusso delle acque meteoriche verso le canalizzazioni di raccolta esistenti nella copertura, con conseguente ristagno e incremento delle infiltrazioni nei locali sottostanti e nel vano scala.

Ad oggi questa situazione di degrado è abbastanza accentuata, come testimoniato dall'avanzato ammaloramento e dal parziale distacco dell'intonaco interno dei solai del piano secondo e primo (si vedano foto 134-135-136-137-138 e seguenti).

Nei giorni di pioggia, si è potuto constatare la sussistenza di percolazioni anche dalla aperture lasciate nel solaio di copertura ed attraversate dalle colonne montanti dell'impianto di riscaldamento.

I pancali in legno messi a protezione delle anzidette aperture sul solaio, non sono sufficienti ad impedire l'accesso all'acqua.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Problematiche di analogo degrado sono presenti al piano primo, dove per effetto del forte vento, una parte di rivestimento di facciata si è distaccato dalla struttura su cui era ancorato, cadendo sulla terrazza a livello sottostante (si vedano foto 81-84).

La porzione di tetto rimasta non protetta, sia per l'esposizione diretta, sia per il vento, ha consentito la filtrazione di acqua all'interno dei locali del piano primo

(foto 88-89), con modeste filtrazioni anche al piano terra nella zona dove ancora manca la scala elicoidale di collegamento.

Per quello che si è potuto constatare in occasione dei vari accessi, sembra che via siano anche problematiche di tenuta degli infissi in facciata, dai quali, in concomitanza di eventi piovosi di forte intensità, passa una discreta quantità di acqua (foto 87).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Infine, anche il marciapiede a piano terra che delimita il fabbricato dal limitrofo piazzale destinato a parcheggio, è caratterizzato da diffusi fenomeni di degrado sottoforma i distacchi parziali del pavimento e crescita di vegetazione arbustiva spontanea (si veda foto 19).

Purtroppo anche la sosta "selvaggia" che viene esercitata da coloro che frequentano giornalmente i limitrofi edifici destinati ad uffici e studi medici, ha indubbiamente contribuito ad accentuare il degrado, stante la presenza (riscontrata in più di un occasione) di autovetture parcheggiate su porzioni di marciapiede e sulle rampe di invito per disabili, con il risultato che alcune porzioni di cordonato si sono allentate.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le consistenze effettive dell'edificio sono le seguenti:

Piano interrato.

Tale piano, accessibile sia dalla rampa carrabile che si sviluppa a lato del piazzale condominale, sia dai due vani scala interni, è destinato al parcamento dei veicoli per le varie attività che verranno insediate nell'edificio.

In particolare, stando alle previsioni rilevabili nell'ultimo progetto depositato negli archivi comunali, vi è la possibilità di delimitare 31 posti auto che nell'insieme coprono un estensione planimetrica di circa mq. 545,00, oltre all'adiacente corsello di manovra condominiale e intercapedini, contraddistinti da una superficie di mq. 800,00.

Come meglio si evince dal corredo fotografico di riferimento (da foto 25 a foto 52), il piano interrato si trova ancora allo stato grezzo, ossia manca la pavimentazione, così come le rifiniture e tutta la parte impiantistica dedicata.

Per altro, visto che la progettazione dello stabile risale all'anno 2004, si fà presente che la normativa in materia di impianti e quella antincendio si è modificata, rendendo probabilmente necessario un adeguamento e/o una revisione del progetto degli impianti.

Ad oggi è presente un rudimentale impianto elettrico di illuminazione realizzato con qualche plafoniera provvisoriamente ancorata al soffitto e cablaggi volanti.

Le altezze interne non sono al momento conformi con lo stato di progetto, ma lo saranno una volta che sarà posata e completata la pavimentazione interna.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Piano terra.

A piano terra, in corrispondenza del versante nord-ovest è presente un area scoperta di mq. 370 (particella 570 subalterno 12) in cui, al netto degli spazi di manovra strettamente necessari, è possibile ricavare almeno 9 posti auto privati che nell'insieme coprono una superficie pari a circa mq. 111,00 (si vedano foto da 191 a foto 196).

Nel versante ovest e sud-est, si sviluppa un ampio piazzale condominiale predisposto e già suddiviso in 34 posti auto.

E altresì presente una striscia di terreno (particella 507 subalterno 17) che invece è destinata a parcheggi ad uso pubblico in ottemperanza di quanto previsto dalle diverse convenzioni edilizie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per quanto attiene il fabbricato, dall'ultimo progetto presentato in Comune, il piano terra è destinato (ancorchè manchino tutti i tramezzi divisori interni), ad ospitare quattro ampi locali ad uso commerciale-artigianale di servizio che nell'insieme sono contraddistinti da una superficie utile calpestabile di mq. 916,00 circa.

Per uno di tali locali (quello da localizzare nel versante ovest dove è presente la stondatura) è prevista anche una porzione al piano primo avente superficie utile calpestabile di mq. 58,00 circa, oltre a terrazza pertinenziale esclusiva di mq. 165,00.

Il collegamento tra la pozione del piano terra e del piano, avverrà solo nel momento in cui verrà realizzata la scala elicoidale prevista dal progetto.

Ad oggi è possibile accedere alla porzione del piano primo (particella 507 subalterno 11) transitando sia dalle altre unità immobiliari del medesimo piano, nonché dal lastrico solare centrale (particella 507 subalterno 5).

Come meglio si evince dal corredo fotografico di riferimento (da foto 53 a foto 80 per il piano terra e da foto 81 a foto 94 per la porzione del piano primo) , anche i locali del piano terra si trovano allo stato grezzo, ossia sono carenti di tramezzi divisori, finiture, rifiniture ed impianti dedicati.

Le altezze interne non sono al momento conformi con lo stato di progetto, ma lo saranno una volta che sarà posata e completata la pavimentazione interna.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Piano primo.

Detto piano è caratterizzato da due corpi di fabbrica, accessibili dai relativi vano scala.

Il primo corpo di fabbrica ubicato sulla sinistra nonché contraddistinto da sagoma quadrata, in base all'ultimo progetto depositato negli archivi comunali, prevede l'insediamento di tre (3) unità immobiliari ad uso ufficio, che nell'insieme coprono una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 320,00.

Ad uno dei tre futuri locali, in base a quanto evidenziato nell'elaborato planimetrico catastale, è abbinata una piccola porzione di terrazza in ragione di mq. 28,00 circa.

Il secondo corpo di fabbrica ubicato sulla destra nonché contraddistinto da sagoma trapezoidale, in base all'ultimo progetto depositato negli archivi comunali,

prevede l'insediamento di due (2) unità immobiliari ad uso ufficio, che nell'insieme coprono una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 279,00 oltre a vano scala privato per ulteriori mq. 20,00 circa e terrazza a livello di mq. 8,00 circa.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Tra di suddetti corpi di fabbrica, si sviluppa un ampia terrazza a lastrico, contraddistinta da una superficie utile calpestabile di mq. 200,00.

Come meglio si evince dal corredo fotografico di riferimento (da foto 95 a foto 130) , anche i locali del piano primo si trovano allo stato grezzo, ossia sono carenti di tramezzi divisori, finiture, rifiniture ed impianti dedicati.

Nella porzione di soffitto degli ambienti ubicati nel corpo di fabbrica con sagoma trapezoidale, sono presenti i primi ammaloramenti cagionati dall'acqua che filtra dal soprastante piano secondo (foto 119 e 120).

Le altezze interne non sono al momento conformi con lo stato di progetto, ma lo saranno una volta che sarà posata e completata la pavimentazione interna.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Piano secondo.

Detto piano ha la medesima consistenza e conformazione del piano primo.

Il primo corpo di fabbrica ubicato sulla sinistra nonché contraddistinto da sagoma quadrata, in base all'ultimo progetto depositato negli archivi comunali, prevede l'insediamento di tre (3) unità immobiliari ad uso ufficio, che nell'insieme coprono una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 320,00.

Il secondo corpo di fabbrica ubicato sulla destra nonché contraddistinto da sagoma trapezoidale, in base all'ultimo progetto depositato negli archivi comunali, prevede l'insediamento di due (2) unità immobiliari ad uso locali accessori per uffici, che nell'insieme coprono una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 279,00 oltre a vano scala privato per ulteriori mq. 20,00 circa e terrazza a livello di mq. 14,00.

Come meglio si evince dal corredo fotografico di riferimento (da foto 131 a foto 176) , anche i locali del piano secondo si trovano allo stato grezzo, ossia sono carenti di tramezzi divisori, finiture, rifiniture ed impianti dedicati.

Nella porzione di soffitto degli ambienti ubicati nel corpo di fabbrica con sagoma trapezoidale, sono presenti vistosi e diffusi ammaloramenti cagionati dall'acqua che filtra dal soprastante lastrico solare (foto 135, 136, 137, 138 e seguenti).

Le altezze interne non sono al momento conformi con lo stato di progetto, ma lo saranno una volta che sarà posata e completata la pavimentazione interna.

Si precisa che l'altezza finale che contraddistinguerà gli ambienti ricavabili nel corpo di fabbrica trapezoidale, sarà pari a ml. 2,40.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Piano terzo ed ultimo.

Il terzo ed ultimo piano localizzato nel corpo di fabbrica contraddistinto da sagoma trapezoidale, costituisce un lastrico solare che si sviluppa con un'estensione netta pari a mq. 220,00 circa.

Dal lastrico solare è possibile accedere ai vani tecnologici che sono dedicati all'intero compendio, compresa la porzione immobiliare già venduta.

Come meglio si evince dal corredo fotografico di riferimento (da foto 177 a foto 190) , sul lastrico solare è stato apposto un doppio strato di carta catramata che a causa dell'esposizione agli agenti atmosferici, e anche per effetto di una vetusta di oltre 10 anni, presenta numerose problematiche di lesionamento e di deformazione con evidenti ristagni di acqua (anche per molto tempo) durante la stagione piovosa.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

** Parametri di riferimento per la stima*

I parametri normalmente utilizzati per la stima di immobili ordinari sono quattro, e più precisamente:

1) ***La superficie commerciale.***

Per quanto riguarda la superficie commerciale e/o convenzionale, per l'odierna stima verrà utilizzata quella lorda coperta, cioè la superificie comprensiva di murature interne (ove presenti) ed esterne (queste ultime saranno considerate fino ad uno spessore massimo di cm. 30).

Per le pertinenze accessorie dirette e indirette quali terrazze, porticati, etc, verranno utilizzati dei coefficienti correttivi (indici mercantili) al fine di equipararle alla superficie della porzione immobiliare principale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) *Il prezzo unitario a metro quadrato.*

Il prezzo unitario da moltiplicare per la superficie commerciale, verrà determinato per comparazione diretta con immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Questo comporterà indagini di mercato finalizzate a riscontrare atti di compravendita recenti, o in caso di mancato reperimento di comparabili recenti, comporterà l'analisi degli annunci di vendita reperibili sia in internet, che presso agenzie immobiliari del settore o su riveste specializzate.

Il prezzo ricavato dalle indagini di mercato e successivamente elaborato con medie ponderate, verrà calibrato alla notevole consistenza del compendio immobiliare che ricade nell'attivo fallimentare.

Per motivi funzionali, ancorché sia già prevista una suddivisione in subalterni in ambito catastale, è preferibile evitare lo smembramento del compendio formando più lotti (al limite può essere vendita separatamente l'area identificata dalla particella 507 subalterno 12).

Questo per dar modo al potenziale acquirente di gestire in assoluta autonomia e libertà tutte le fasi necessarie per la riattivazione dei titoli edilizi volti al completamento delle opere con possibili varianti per quanto attiene la suddivisione interna e il numero delle unità immobiliari.

Un elemento essenziale per determinare il giusto prezzo in virtù di una stima per comparazione con altri immobili (normalmente offerti in condizioni che consentono l'uso immediato) consiste nell'individuare il livello di completamento del nostro

immobile, che come evidenziato in sede descrittiva, è da completare internamente, sia come finiture-rifiniture, sia come impianti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

3) ***Lo stato di conformità e di corrispondenza dell'immobile.***

Alla luce della documentazione catastale ed urbanistica reperita presso i competenti uffici pubblici, viene verificata la corrispondenza catastale ed edilizia.

In presenza di difformità sanabili e/o comunque regolarizzabili, viene determinato il costo sia delle sanzioni amministrative, sia delle spese tecniche occorrenti per la presentazione delle varie istanze (eventuali accatastamenti, pratiche di sanatoria edilizia, etc.).

I suddetti costi, vengono quindi detratti dal valore di stima.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

4) ***La presenza di contratti di locazione o altre forme di cessione opponibili a terzi***

Nella fattispecie, tale parametro non verrà utilizzato in quanto il nostro compendio, oltre a non essere ultimato (e quindi non è utilizzabile), non è neppure assoggettato a contratti di locazione o ad altre forme di cessione (anche di tipo gratuito) opponibili alla procedura.

Qualora fossero stati presenti dei contratti di locazione opponibili, il prezzo di stima andava corretto in funzione della durata del contratto.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

** Livello di completamento degli immobili*

Facendo l'analisi dei costi sulla base dei progetti depositati negli archivi comunali, tenendo altresì presente la destinazione d'uso prevista nel comparto, è stato elaborato un prospetto riepilogativo degli interventi necessari per realizzare l'edificio.

Ad ogni singola lavorazione è stata attribuita, in virtù dei normali prezzi di mercato, una specifica percentuale di incidenza sul finito.

La tabella dei costi di incidenza così ottenuta, è stata successivamente rielaborata e adattata sullo stato di consistenza attuale.

In tale elaborazione, è stato considerato anche l'intervento da effettuare in corrispondenza del lastrico solare, che comprende il risanamento dell'esistente guaina con prodotti liquidi sigillanti previo taglio e rimozione della parti maggiormente usurate, l'asciugatura dei solai in latero cemento facendo uscire l'acqua filtrata al loro interno, e il parziale rifacimento dell'intonaco che si è ammalorato.

Fatte le opportune valutazioni, si elencano di seguito le lavorazioni con relative percentuali di incidenza per poter completare l'edificio in Via Molinara al netto della porzione immobiliare già venduta:

	Descrizione dell' opera completa	**%**
1	Scavi e rinterri	5
2	Calcestruzzi, ferro e giunti per opere in c.a.	22
3	Drenaggi, vespai, sottofondi e massetti	3
4	Murature e tavolati divisori	5
5	Intonaci	2
6	Controsoffitti, contropareti e pareti mobili	2
7	Assistenze murarie per tracce e altro	2
8	Pavimenti e rivestimenti	5
9	Impermeabilizzazioni e isolamenti	7
10	Facciate continue e serramenti	14
11	Tappezzerie, verniciature e tinteggiature	1
12	Impianti RCV (riscaldamento-ventilazione)	11
13	Impianti idro-sanitari	2
14	Impianti elettrici e speciali	11
15	Impianto elevatore (ascensore)	2
16	Fognature	3
17	Sistemazioni esterne	3
	Totale	**100%**

Viste le attuali condizioni in cui si trova il compendio, si stimano le seguenti percentuali di incidenza tra ciò che è stato effettivamente realizzato e tra ciò che ancora deve essere realizzato/completato:

	Descrizione opera	Opere già realizzate	Opere da realizzare
1	Scavi e rinterri	5	0
2	Calcestruzzi, ferro e giunti per opere in c.a.	22	0
3	Drenaggi, vespai, sottofondi e massetti	3	0
4	Murature e tavolati divisori	0	5
5	Intonaci	1	1
6	Controsoffitti, contropareti e pareti mobili	0	2
7	Assistenze murarie per tracce e altro	0	2
8	Pavimenti e rivestimenti	0	5
9	Impermeabilizzazioni e isolamenti	5	2
10	Facciate continue e serramenti	14	0
11	Tappezzerie, verniciature e tinteggiature	0	1
12	Impianti RCV (riscaldamento-ventilazione)	0	11
13	Impianti idro-sanitari	0	2
14	Impianti elettrici e speciali	0	11
15	Impianto elevatore (ascensore)	0	2
16	Fognature	3	0
17	Sistemazioni esterne	3	0
	Totale	**56%**	**44%**

Come si evince dallo schema sopratante, il livello di completamento attuale è di poco superiore del 50%, e gli interventi di maggior incidenza tra quelli ancora da realizzare riguardano sostanzialmente la parte impiantistica che dovrà essere in parte riprogettata e rivesta rispetto ai progetti in atti, stante la modifica delle normative (specialmente quella antincendio) degli ultimi anni.

Come già anticipato, l'individuazione dello stato delle opere è un elemento necessario e fondamentale, in quanto il parametro economico unitario che andremo a determinare per comparazione con altri immoli finiti, cioè immediatamente fruibili, dovrà subire una correzione del 44% sul prezzo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Ricerca dei prezzi unitari *

L'intento iniziale, era quello di ricorrere a una stima pluri-parametrica adottando la metodologia MCA (Market Comparision Approach).

A tal fine, sono stati ricercati immobili comparabili incrociando i dati catastali (stesso foglio di mappa e categoria compatibile con le destinazioni d'uso di progetto) con i dati riscontrabili nei Registri di pubblicità immobiliare, onde individuare atti di compravendita recenti, quanto meno rogati negli ultimi sette mesi dell'anno 2019.

Questo tipo di ricerca incrociata, purtroppo non ha evidenziato atti di compravendita recenti riguardanti uffici, fondi commerciali, fondi artigianali e garage commercializzati nella zona.

Non avendo la possibilità di individuare dei comparabili recenti per la stima pluri-parametrica, si è optato per una stima mono-parametrica effettuando l'analisi preliminare dei valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, cioè quelli relativi al primo semestre 2019 , con le seguenti risultanze:

a) Gli uffici in zona periferica rispetto all'abitato di Arezzo (Ponte a Chiani, Poggiola, Indicatore, etc) in buone/normali condizioni di manutenzione, ricadono in una forbice di valore che varia da un minimo di Euro 930,00/mq. fino ad un massimo di Euro 1.100,00/mq.

b) I fondi commerciali in zona periferica rispetto all'abitato di Arezzo (Ponte a Chiani, Poggiola, Indicatore, etc) in buone/normali condizioni di manutenzione, ricadono in una forbice di valore che varia da un minimo di Euro 940,00/mq. fino ad un massimo di Euro 1.550,00/mq.

Per tale tipologia di immobili, in virtù di quanto è previsto nella Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del comparto Ponte a Chiani, si ricorda che non tutte le attività commerciali sono ammesse.

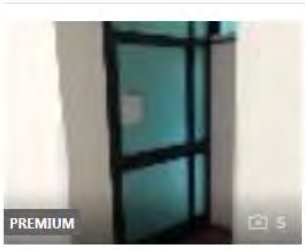
Per converso, i parametri economici riportati nelle pubblicazioni OMI si riferiscono ad fondi commerciali senza alcuna limitazione di attività.

c) I garage ed i box auto in zona periferica rispetto all'abitato di Arezzo (Ponte a Chiani, Poggiola, Indicatore, etc) in buone/normali condizioni di manutenzione, ricadono in una forbice di valore che varia da un minimo di Euro 710,00/mq. fino ad un massimo di Euro 970,00/mq.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Nella piena consapevolezza che i valori OMI rappresentano un mero parametro economico di riferimento che non è sostitutivo di una stima, sono state condotte ulteriori indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari del settore, oltre ad analizzare gli annunci di vendita reperibili su riviste specializzate e su internet, riscontrando le seguenti offerte:

Uffici



Ufficio in Vendita, Arezzo

€ 165.000 | 4 locali | 118 m² superficie | 1 bagni | 2 piano

Maestà di Giannino vendesi ufficio di mq. 118 suddiviso da pareti di cartongesso con porte di cristallo, tutte le finestre sono antisfondamento con tendaggi ombreggianti, oltre sistema di allarme completo di telecamere per verifica accessi, i locali sono cablati per linee telefoniche ed internet , l'immobile è

ETRUSCO

CONTATTA



Ufficio in Vendita, Arezzo

€ 510.000 | 1 locali | 470 m² superficie | 2 piano

Arezzo, Via Piero Gobetti - facilmente raggiungibile attraverso il raccordo Stradale Arezzo-Battifolle che percorrendo porta direttamente al centro del Comune in auto in soli 10 minuti. YARD RE propone ufficio di 470 mq al secondo piano composto da due ingressi, un ambiente principale open space, tre

YARD

CONTATTA



Ufficio in Vendita, Arezzo

€ 235.000 | 5+ locali | 196 m² superficie | 1 bagni | T piano

Ufficio

ID 3518: AREZZO (AR) - VIA GALILEO FERRARIS N. 63 Finint Revalue Agenzia Immobiliare S.r.l. propone in vendita unità immobiliare a destinazione direzionale posta al primo piano di un fabbricato a

FININT Revalue AGENZIA IMMOBILIARE

CONTATTA



_o_o_o_o_o_o_o_o_

Negozi







_o_o_o_o_o_o_o_o_

Fatte le opportune ponderazioni, tenuto conto dell'ubicazione, delle rilevanti consistenze, del livello di finitura, delle attività che possono essere potenzialmente insediate, sono stati determinati i seguenti valori unitari da utilizzare per la stima:

- Euro 1.200,00/mq. per i locali commerciali ed artigianali del piano terra compreso le pertinenze accessorie.

- Euro 1.100,00/mq. per i locali ad uso ufficio dei piano primo, secondo e terzo compreso le pertinenze accessorie.

- Euro 500,00/mq. per i posti auto coperti al piano interraro compreso le pertinenze accessorie.

- Euro 350,00/mq. per i posti auto scoperti al piano terra (tale valore è finalizzato solo per attribuire un valore all'area urbana identificata dalla particella 507 sub. 12 in cui sono configurabili 9 posti auto privati).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Nessun valore viene attribuito alle aree urbane identificate dalla particella 507 subalterno 17 e dalla particella 90 subalterno 17.

La prima è parte integrante di parcheggi che sono destinati all'uso pubblico, mentre la seconda corre parallelamente a Via Molinara ed è verosimilmente destinata a marciapiede e/o a viabilità pedonale.

Purtroppo l'ampio parcheggio identificato dalla particella 507 subalterno 3, cioè quello che delimita l'edificio nei versanti sud e ovest non è monetizzabile in quanto sullo stesso è già stato costituito un diritto di "condominialità" in concomitanza della vendita del 14 Luglio 2018 relativa all'unità immobiliare identificata dal subalterno 16 della particella 507.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

** Superfici commerciali e stima **

In virtù dei criteri estimativi e dei parametri economici sopra elencati, si determinano le seguenti superfici commerciali:

Porzioni immobiliari al piano interrato

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Posti auto coperti	560,00	1,00	560,00
Corsello e spazi di manovra	570,00	0,50	285,00
Intercapedine perimetrale	230,00	0,30	69,00
Totale			**857,00**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porzioni immobiliari al piano terra

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Commerciale - artigianale	957,80	1,00	957,80
Loggiato esclusivo	57,00	0,15	8,55
Totale			**966,35**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porzioni immobiliari al piano primo

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Direzionale (sub.11)	68,10	1,00	68,10
Terrazza esclusiva (sub.11)	165,00	0,10	16,50
Direzionale (sub.13)	348,80	1,00	348,80
Terrazza esclusiva (sub.13)	28,70	0,10	2,87
Terrazza centrale (sub.5)	200,00	0,10	20,00
Direzionale (sub.14)	339,27	1,00	339,27
Terrazza esclusiva (sub.14)	8,30	0,10	0,83
Totale			**796,37**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porzioni immobiliari al piano secondo

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Direzionale (sub.15)	348,80	1,00	348,80
Locali accessori (sub.14) al netto della scala inter.	298,27	0,60	178,96
Terrazza esclusiva (sub.14)	14,00	0,10	1,40
Totale			**529,16**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porzioni immobiliari al piano terzo

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Lastrico solare (sub.14)	220,00	0,10	22,00
Totale			**22,00**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Area urbana al piano terra

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Parch. (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Posti auto scoperti (sub.12)	111,60	1,00	111,60
Totale			**111,60**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i presenti i prezzi richiesti per immobili che si possono ritenere simili, fatte le opportune proporzioni, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura, di manutenzione, di completamento, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, ***attribuisce il seguente prezzo di mercato:***

1) Porzioni immobiliari al piano interrato.

mq. 857,00 x Euro 500,00/mq. = Euro 428.500,00.

Tale valore si riferisce ad immobili finiti, mentre nel nostro caso di specie, il livello di completamento è pari al 56%.

Nel consegue un valore di stima rettificato pari a:

Euro 428.500,00 – (428.500,00 x 44%) = ***Euro 239.960,00.***

2) Porzioni immobiliari al piano terra.

mq. 966,35 x Euro 1.200,00/mq. = Euro 1.159.620,00.

Tale valore si riferisce ad immobili finiti, mentre nel nostro caso di specie, il livello di completamento è pari al 56%.

Nel consegue un valore di stima rettificato pari a:

Euro 1.159.620,00 – (1.159.620,00 x 44%) = ***Euro 649.387,20.***

3) Porzioni immobiliari al piano primo.

mq. 796,37 x Euro 1.100,00/mq. = Euro 876.007,00.

Tale valore si riferisce ad immobili finiti, mentre nel nostro caso di specie, il livello di completamento è pari al 56%.

Nel consegue un valore di stima rettificato pari a:

Euro 876.007,00 – (876.007,00 x 44%) = ***Euro 490.563,92.***

4) Porzioni immobiliari al piano secondo e terzo.

mq. (529,16+22,00) x Euro 1.100,00/mq. = Euro 606.276,00.

Tale valore si riferisce ad immobili finiti, mentre nel nostro caso di specie, il livello di completamento è pari al 56%.

Nel consegue un valore di stima rettificato pari a:

Euro 606.276,00 – (606.276,00 x 44%) = ***Euro 339.514,56.***

5) Area urbana a piano terra con posti auto privati.

mq. 111,60 x Euro 350,00/mq. = ***Euro 39.060,00***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il tutto per un valore di stima complessivo pari ad Euro 1.758.485,68.

A tale valore vanno detratti i costi (ancorchè modesti) per la regolarizzazione edilizia come precedentemente valutati, ***ottenendo il seguente valore d vendita atteso:***

Euro 1.758.485,68 – 4.000,00 = Euro 1.754.485,68 che si arrotonda per eccesso in ***Euro 1.755.000,00***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

** Formazione dei lotti e riepilogo finale **

Vista le premesse in virtù delle quali è sconsigliato lo smembramento del compen-

dio che ricade nell'attivo fallimentare, viene costituto un unico lotto, e più precisamente:

Lotto Unico - *Piena proprietà di un compendio immobiliare di recente epoca di costruzione disposto su più livelli*, con destinazione artigianale-commerciale-direzionale di servizio, in Via Molinara n. 33, Comune di Arezzo.

Il compendio è identificato alla Sezione Fabbricati di Arezzo/B, *al foglio 28, particella 507, subalterni 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 e 19, nonché al foglio 28, particella 90 subalterno 17.*

Essendo di fatto un condominio dotato di regolamento e di tabelle millesimali provvisorie, sono presenti anche delle *parti a comune, censite alla sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28 particella 507 subalterni 2, 3, 4, 5, 6 e 18.*

Dal momento che le porzioni fabbricative sono state accatastate come unità immobiliari in corso di costruzione, sono prive di planimetria identificativa.

La giacitura e la conformazione delle unità immobiliari è apprezzabile solo dall'elaborato planimetrico presentato in concomitanza dell'ultima denuncia di variazione catastale.

Sussiste sostanziale conformità a livello catastale ed edilizio, ancorché vi sano delle modestissime difformità interne che possono essere tranquillamente regolarizzate.

Il compendio immobiliare risulta pressochè ultimato come involucro edilizio esterno, mentre le future unità immobiliari che sono previste all'interno, si trovano ancora allo stato grezzo, con finiture, rifiniture ed impianti da realizzare di sana pianta.

Lo stato manutentivo generale è sostanzialmente buono anche se non mancano situazioni di degrado localizzato, specialmente in corrispondenza dei locali del primo e secondo piano che risentono di filtrazioni provenienti dal lastrico solare in copertura.

La consistenza del compendio immobiliare è la seguente:

Piano interrato.

Tale piano, accessibile sia dalla rampa carrabile che si sviluppa a lato del piazzale condominale, sia dai due vani scala interni, è destinato al parcamento dei veicoli per le varie attività che verranno insediate nell'edificio.

Stando alle previsioni rilevabili nell'ultimo progetto depositato negli archivi comunali, vi è la possibilità di delimitare 31 posti auto che nell'insieme coprono un estensione planimetrica di circa mq. 545,00, oltre all'adiacente corsello di manovra condominiale e intercapedini, contraddistinti da una superficie di mq. 800,00.

il piano interrato si trova ancora allo stato grezzo, ossia manca la pavimentazione, così come le rifiniture e tutta la parte impiantistica dedicata.

Ad oggi è presente un rudimentale impianto elettrico di illuminazione realizzato con qualche plafoniera provvisoriamente ancorata al soffitto e cablaggi volanti.

Le altezze interne non sono al momento conformi con lo stato di progetto, ma lo saranno una volta che sarà posata e completata la pavimentazione interna.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Piano terra.

A piano terra, in corrispondenza del versante nord-ovest è presente un area scoperta di mq. 370 (particella 570 subalterno 12) in cui, al netto degli spazi di manovra strettamente necessari, è possibile ricavare almeno 9 posti auto privati che nell'insieme coprono una superficie pari a circa mq. 111,00.

Nel versante ovest e sud-est, si sviluppa un ampio piazzale condominiale predisposto e già suddiviso in 34 posti auto.

E altresì presente una striscia di terreno (particella 507 subalterno 17) che invece è destinata a parcheggi ad uso pubblico in ottemperanza di quanto previsto dalle diverse convenzioni edilizie.

Stando all'ultimo progetto presentato in Comune, il piano terra è destinato (ancorchè manchino tutti i tramezzi divisori interni), ad ospitare quattro ampi locali ad uso commerciale-artigianale di servizio che nell'insieme sono contraddistinti da una superficie utile calpestabile di mq. 916,00 circa.

Per uno di tali locali (quello da localizzare nel versante ovest dove è presente la stondatura) è prevista anche una porzione al piano primo avente superficie utile calpestabile di mq. 58,00 circa, oltre a terrazza pertinenziale esclusiva di mq. 165,00.

Il collegamento tra la pozione del piano terra e del piano, avverrà solo nel momento in cui verrà realizzata la scala elicoidale prevista dal progetto.

Ad oggi è possibile accedere alla porzione del piano primo (particella 507 subalterno 11) transitando sia dalle altre unità immobiliari del medesimo piano, nonché dal lastrico solare centrale (particella 507 subalterno 5).

Anche i locali del piano terra si trovano allo stato grezzo, ossia sono carenti di tramezzi divisori, finiture, rifiniture ed impianti dedicati.

Le altezze interne non sono al momento conformi con lo stato di progetto, ma lo saranno una volta che sarà posata e completata la pavimentazione interna.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Piano primo.

Detto piano è caratterizzato da due corpi di fabbrica, accessibili dai relativi vano scala.

Il primo corpo di fabbrica ubicato sulla sinistra nonché contraddistinto da sagoma quadrata, in base all'ultimo progetto depositato negli archivi comunali, prevede l'insediamento di tre (3) unità immobiliari ad uso ufficio, che nell'insieme coprono una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 320,00.

Ad uno dei tre futuri locali, in base a quanto evidenziato nell'elaborato planimetrico catastale, è abbinata una piccola porzione di terrazza in ragione di mq. 28,00 circa.

Il secondo corpo di fabbrica ubicato sulla destra nonché contraddistinto da sagoma trapezoidale, in base all'ultimo progetto depositato negli archivi comunali, prevede l'insediamento di due (2) unità immobiliari ad uso ufficio, che nell'insieme coprono una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 279,00 oltre a vano scala privato per ulteriori mq. 20,00 circa e terrazza a livello di mq. 8,00 circa.

Tra di suddetti corpi di fabbrica, si sviluppa un ampia terrazza a lastrico, contraddistinta da una superficie utile calpestabile di mq. 200,00.

Anche i locali del piano primo si trovano allo stato grezzo, ossia sono carenti di tramezzi divisori, finiture, rifiniture ed impianti dedicati.

Nella porzione di soffitto degli ambienti ubicati nel corpo di fabbrica con sagoma trapezoidale, sono presenti i primi ammaloramenti cagionati dall'acqua che filtra dal soprastante piano secondo.

Le altezze interne non sono al momento conformi con lo stato di progetto, ma lo saranno una volta che sarà posata e completata la pavimentazione interna.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Piano secondo.

Detto piano ha la medesima consistenza e conformazione del piano primo.

Il primo corpo di fabbrica ubicato sulla sinistra nonché contraddistinto da sagoma quadrata, in base all'ultimo progetto depositato negli archivi comunali, prevede l'insediamento di tre (3) unità immobiliari ad uso ufficio, che nell'insieme coprono una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 320,00.

Il secondo corpo di fabbrica ubicato sulla destra nonché contraddistinto da sagoma trapezoidale, in base all'ultimo progetto depositato negli archivi comunali, prevede l'insediamento di due (2) unità immobiliari ad uso locali accessori per uffici, che nell'insieme coprono una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 279,00 oltre a vano scala privato per ulteriori mq. 20,00 circa e terrazza a livello di mq. 14,00.

Anche i locali del piano secondo si trovano allo stato grezzo, ossia sono carenti di tramezzi divisori, finiture, rifiniture ed impianti dedicati.

Nella porzione di soffitto degli ambienti ubicati nel corpo di fabbrica con sagoma trapezoidale, sono presenti vistosi e diffusi ammaloramenti cagionati dall'acqua che filtra dal soprastante lastrico solare.

Le altezze interne non sono al momento conformi con lo stato di progetto, ma lo saranno una volta che sarà posata e completata la pavimentazione interna.

Si precisa che l'altezza finale che contraddistinguerà gli ambienti ricavabili nel corpo di fabbrica trapezoidale, sarà pari a ml. 2,40.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Piano terzo ed ultimo.

Il terzo ed ultimo piano localizzato nel corpo di fabbrica contraddistinto da sagoma trapezoidale, costituisce un lastrico solare che si sviluppa con un'estensione netta pari a mq. 220,00 circa.

Dal lastrico solare è possibile accedere ai vani tecnologici che sono dedicati all'intero compendio, compresa la porzione immobiliare già venduta.

Sul lastrico solare è stato apposto un doppio strato di carta catramata che a causa dell'esposizione agli agenti atmosferici, e anche per effetto di una vetusta di oltre 10 anni, presenta numerose problematiche di lesionamento e di deformazione con evidenti ristagni di acqua (anche per molto tempo) durante la stagione piovosa.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sul compendio non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione (anche di tipo gratuito) registrate e pertanto opponibili a terzi.

Il valore di vendita atteso è pari ad Euro 1.755.000,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

In evasione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo 07 Gennaio 2020

Il Tecnico Incaricato



Si allegano alla presente:

Allegato 01-1 – Documentazione fotografica 1° parte.

Allegato 01-2 – Documentazione fotografica 2° parte.

Allegato 02-1 – Elaborato grafico con individuazione del compendio immobiliare e delle relative consistenze.

Allegato 02-2 – Elaborato grafico con individuazione del compendio immobiliare sulla base dell'attuale situazione catastale.

Allegato 03 – Fascicolo catastale contenente certificati, estratti di mappa, elaborati planimetrici con dimostrazione dei subalterni.

Allegato 04 – Titoli di provenienza attestanti la proprietà del compendio.

Allegato 05 – Visure dei Conservatoria con note pregiudizievoli.

Allegato 06 – Convenzioni edilizie relative al comparto Ponte a Chiani.

Allegato 07 – Servitù costituite per atto pubblico.

Allegato 08-1 – Fascicolo edilizio 1° parte.

Allegato 08-2 – Fascicolo edilizio 2° parte.

Allegato 08-3 – Fascicolo edilizio 3° parte.

Allegato 08-4 – Fascicolo edilizio 4° parte.

Allegato 09 – Fascicolo condominiale contente regolamenti e tabelle millesimali.

Allegato 10 – Visura camerale della società fallita.

Allegato 11 – Perizia in formato anonimo.