TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Fallimentare

N.R.F. - 31/2018

XXXXXXXXXXX S.p.a.

G.D. – Dott. Carlo BREGGIA

CURATORI:
AVV. MONICA BRACCI
DOTT. DINO VANNUCCI

-°-°-°-°-°-°-°-

I Curatori nominati nell'ambito del fallimento NRF 31/2018 relativo alla Società M.B.F. Edilizia Spa, 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 Unicredit Leasing Spa.

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

-°-°-°-°-°-°-°-

Localizzazione degli immobili

Il compendio immobiliare ricompreso nell'attivo fallimentare, è costituito da ***due garage*** ubicati al piano interrato, e facenti parte di un più ampio edificio condominale multipiano, sito in Comune di Arezzo, Via Molinara n. XX.

Oltre ai due garage, nell'attivo fallimentare ricadono anche ***due aree urbane*** ubicate nelle immediate vicinanze, e sulle quali insistono parcheggi , viabilità interne di tipo privato, nonché una parte delle urbanizzazioni oggetto di Piano Particolareggiato relativamente al lotto 4A.

Per quanto è dato sapere, anche in virtù di informazioni assunte direttamente dall'Amministratore del condominio di Via Molinara n. 33/1, non esistono atti e/o regolamenti che stabiliscano l'uso specifico delle aree esterne destinate a viabilità e parcheggi.

Tali aree, vengono attualmente utilizzate senza una specifica regolamentazione, dalle unità immobiliari di proprietà di xxxxxxx, xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx, etc, nonché dalla numerosa e variegata clientela che si reca presso i vari uffici e attività di servizio ivi presenti.



Gli immobili, come si evince dalla soprastante foto aerea, si collocano in un contesto periferico rispetto all'abitato di Arezzo, ma sono facilmente accessibili/raggiungibili 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.

Lo stato manutentivo generale è sostanzialmente buono.

-°-°-°-°-°-°-°-

Attuale proprietà degli immobili

Gli immobili che ricadono nell'attivo fallimentare, appartengono in piena proprietà a:

XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in Arezzo, Via Guido Monaco n. XX, (Partita Iva – XXXXXXXXXXXXX).

La società è attualmente in fallimento a seguito di Sentenza emessa dal Tribunale di Arezzo in data 01 Giugno 2018 (**repertorio 32/2018**), trascritta presso la Conservatoria dei Registri di pubblicità immobiliare di Arezzo in data 28 Giugno 2018 al numero 7.251 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 08 della perizia***, intitolato " ***Visura camerale della società in fallimento".***

-°-°-°-°-°-°-°-

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 XXXXXXXXXXXXXX in qualità di liquidatori della Società XXXXXXXXXXXX, ***vendevano e trasferivano alla Società XXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXX, vendeva e trasferiva alla Società XXXXXXXXXX*** ***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 XXXXXXXXXXX.

Il prezzo di vendita veniva dichiarato in Lire 4.300.000.000.

-°-°-°-°-°-°-°-

3) Atto di compravendita del 29 Novembre 2002, rogato dal Notaio Pieralberto SUZZI (Repertorio 84.889 – raccolta 13.428), registrato ad Arezzo in data 05 Dicembre 2002 al numero 725 serie 1T, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 05 Dicembre 2002 al numero 14.511 di particolare.***

Con tale atto, ***la Società XXXXXXXXX*** (legalmente rappresentata) ***vendeva e trasferiva alla Società XXXXXXXXXXX*** (legalmente rappresentata) ***delle***

porzioni immobiliari in corso di costruzione con prevalente destinazione direzionale, oltre a vari garage, in Comune di Arezzo, Via Molinara.

Gli immobili oggetto di trasferimento erano identificati al Catasto fabbricati di Arezzo/B al foglio 28 particella 255 (ex particella 89):

- Subalterno 116 (ufficio) in categoria F/3.
- Subalterno 117 (ufficio) in categoria F/3.
- Subalterno 118 (ufficio) in categoria F/3.
- Subalterno 119 (ufficio) in categoria F/3.
- Subalterno 66 (bene a comune non censibile).
- *Subalterno 41 (garage)*
- *Subalterno 42 (garage)*

All'atto di compravendita interveniva anche la Società XXXXXXXXXX (legalmente rappresentata) allo scopo di ricevere in locazione finanziaria gli immobili acquistati dalla XXXXXXXXXXXX.

La vendita avveniva nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con tutti i diritti, affissi ed infissi, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive inerenti, nonché con la rispettiva quota di proprietà sulle parti a comune ed enti condominiali.

Il corrispettivo di cessione veniva dichiarato in Euro 375.000,00 oltre Iva.

-°-°-°-°-°-°-°-

Segue atto di cancellazione della condizione risolutiva in data 10 Dicembre 2002, autenticato dal Notaio Pieralberto SUZZI (repertorio 84.917), annotato in data 23 Gennaio 2003 al numero 309 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

4) Atto di fusione per incorporazione di società con effetto differito del 26 Marzo 2004, rogato dal Notaio Angelo BUSANI (Repertorio 27.960 – raccolta 13.202), *trascritto presso la Conservatoria*

dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 22 Aprile 2004 al numero 4.111 di particolare.

Con tale atto, la Società XXXXXXXXXXX veniva fusa ed incorporata nella Società XXXXXXXXXX.

Nel titolo, è allegato un elenco di tutti gli immobili che confluivano nella XXXXXXXXXX.

Per errore formale di attribuzione di quote di proprietà commesso in sede di rogito, segue una rettifica, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 16 Giugno 2014 al numero 5.713 di particolare.

Tra i vari immobili oggetto di incorporazione societaria, sono presenti i due garage censiti nella sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 255 subalterno 41 e subalterno 42.

-°-°-°-°-°-°-

5) 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 XXXXXXXXX e XXXXXXXXXX

Con la prima permuta, la Società XXXXXXXXX trasferiva alla Società XXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXX trasferiva alla Società XXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXX dichiarava di aver già ricevuto tale somma.

-°-°-°-°-°-°-°-

6) Atto di compravendita di beni immobili in locazione finanziaria del 21 Luglio 2017, rogato dal Notaio Francesco CIRIANNI (Repertorio 25.327 – raccolta 16.879), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 22 Aprile 2004 al numero 4.111 di particolare.***

Con tale atto, la Società XXXXXXXXXXX, vendeva e trasferiva in piena proprietà alla Società XXXXXXXXXX, alcune porzioni immobiliari ad uso ufficio e alcuni garage; il tutto ubicato in Arezzo, Via Molinara n. XX, precedentemente concesse a parte acquirente in locazione finanziaria.

Gli immobili oggetto di trasferimento erano identificati al Catasto fabbricati di Arezzo/B al foglio 28 particella 255 (ex particella 89):

- Subalterno 155 (ufficio).
- Subalterno 156 (ufficio).
- ***Subalterno 41 (garage)***
- ***Subalterno 42 (garage)***

Nella vendita, erano altresì compresi i proporzionali diritti di proprietà condominiale come per Legge, ivi compresi quelli catastalmente identificati al foglio 28 di Arezzo/B, particella 255 subalterno 157.

Il prezzo di compravendita, veniva dichiarato in Euro 142.650,58 oltre Iva.

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

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03 della perizia***, intitolato ***"Titolo di provenienza".***

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

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base dei titoli di provenienza e a seguito delle delle verifiche eseguite dallo scrivente esperto in data 12 Settembre 2018 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo , si evidenziano i seguenti gravami pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, in virtù di atto del 21 Ottobre 2000 rogato dal Notaio Pieralberto SUZZI (repertorio 81.519), ***iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Gennaio 2000 al numero 175 di particolare***.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Lire 6.000.000.000 (di cui Lire 3.000.000.000 per la sola quota capitale), è stata accesa ***a favore di XXXXXXXXXX., ed è contro la Società XXXXXXXXXX in veste di terzo datore di ipoteca, nonché contro la Società XXXXXXXXXXX in qualità di debitore non datore di ipoteca.***

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati i seguenti immobili:

- Unità Negoziale 01 – Particella 89 subalterno 17 (fabbricato ad uso opificio).
- Unità Negoziale 02 – Particella 89 subalterno 18 (resede).
- Unità Negoziale 03 – Particella 89 subalterno 19 (resede).
- Unità Negoziale 04 – Particella 89 subalterno 20 (resede).

Ai fini di continuità con i beni attualmente ricompresi nell'attivo fallimentare, si precisa che dalla particella 89 subalterno 17, in virtù di successive variazioni catastali, è derivata la particella 255.

Dalle particelle 89 subalterni 18, 19 e 20, in virtù di successive variazioni catastali, è derivata la particella 89 subalterno 34 e subalterno 37.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Segue scrittura privata del 06 Dicembre 2002 autenticata dal Notaio Giancarlo SANFELICE (repertorio 96.607), annotato in data 15 Aprile 2003 al numero 1.353 di particolare.

Nel quadro B è indicata una sola unità negoziale che comprende al suo interno varie unità immobiliari numerate progressivamente tra cui:

- Immobile 02 – Foglio 28 di Arezzo/B, particella 89 subalterno 20 (da cui in seguito deriverà la particella 89 subalterno 37).
- Immobile 45 – Foglio 28 di Arezzo/B, particella 255 subalterno 41.
- Immobile 46 – Foglio 28 di Arezzo/B, particella 255 subalterno 42.

Nel quadro D è precisato che gli attuali identificativi catastali derivano da Tipo Mappale n. 224068 del 12 Giugno 2001 e da denuncia di variazione n. 226.077 del 21 Novembre 2002.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) 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***.

I beni immobili individuati nell'attivo fallimentare sono i seguenti:

- Garage di cui al foglio 28 di Arezzo/B, particella 255 subalterno 41.
- Garage di cui al foglio 28 di Arezzo/B, particella 255 subalterno 42.
- Area urbana di cui al foglio 28 di Arezzo/B, particella 89 subalterno 37.
- Area urbana di cui al foglio 28 di Arezzo/B, particella 379 subalterno 5.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 04 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.

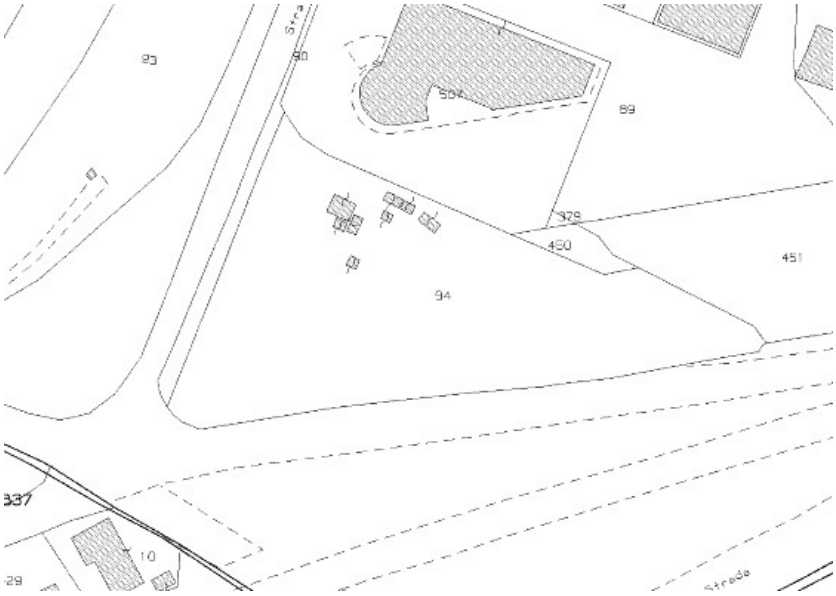
La servitù venne costituita a favore del compendio immobiliare che dalla Società XXXXXXXXXXX veniva trasferito alla Società XXXXXXXXXXXXX.

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 XXXXXXXXXX) 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 XXXXXXXXX (parte venditrice) a XXXXXXXXXXXX (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 XXXXXXXXXX, 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 05 della perizia*, intitolato ***"Visure della CC.RR.II e note pregiudizievoli"***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Consorzio "La Carbonaia" e Convenzioni Edilizie

I riferimenti che vengono di seguito elencati, ***sono pertinenti alle due aree urbane che ricadono nell'attivo del fallimento XXXXXXXXXXX.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

1) Con delibera della Giunta Comunale di Arezzo n. 332 del 27 Novembre 1996, veniva 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" tramite 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", veniva 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 "xxxxxxxxxxx", 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-

2) Con Delibera della Giunta Comune di Arezzo n. 667 del 22 Settembre 2003, al Consorzio "xxxxxxxxxxxx" 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 "La Carbonaia", 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 xxxxxxxxxxx congiuntamente con la Società xxxxxxxxxxxxx, 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 M.B.F. Edilizia Spa, venne siglata una specifica Convenzione Edilizia autenticata dal Notaio Francesco Cirianni (repertorio 2.193 – raccolta 1.157).***

Successivamente alla stipula della anzidetta convenzione, il Comune di Arezzo rilascerà il Permesso a Costruire n. 406 del 02 Settembre 2005, a cui seguirà deposito di variante finale di cui alla Pratica Edilizia n. 3057 del 08 Agosto 2008.

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

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

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

Identificativi catastali degli immobili

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

- UNITA' IMMOBILIARI AD USO GARAGE -

1) Garage a piano interrato - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 255, subalterno 41,*** zona censuaria 2°, categoria C/6, classe 5°, consistenza mq. 34, rendita catastale definitiva Euro 115,89.

L'immobile è stato accatastato per la prima volta come unità immobiliare in corso di costruzione mediante denuncia di nuova costruzione del 13 Dicembre 2001 protocollo 229891.

Successivamente, con denuncia di variazione protocollo AR0105877 del 27 Aprile 2007 l'immobile è stato dichiarato ultimato.

Contestualmente è stata presentata la planimetria catastale identificativa, attualmente in atti.

Si precisa che l'odierna particella 255 deriva dall'originaria particella 89 in virtù di frazionamento e mappale n. 224068 del 12 Dicembre 2001.

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

2) Garage a piano interrato - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 255, subalterno 42,*** zona censuaria 2°, categoria C/6, classe 5°, consistenza mq. 35, rendita catastale definitiva Euro 119,30.

L'immobile è stato accatastato per la prima volta come unità immobiliare in corso di costruzione mediante denuncia di nuova costruzione del 13 Dicembre 2001 protocollo 229891.

Successivamente, con denuncia di variazione protocollo AR0105877 del 27 Aprile 2007 l'immobile è stato dichiarato ultimato.

Contestualmente è stata presentata la planimetria catastale identificativa, attualmente in atti.

Si precisa che l'odierna particella 255 deriva dall'originaria particella 89 in virtù di frazionamento e mappale n. 224068 del 12 Dicembre 2001.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

I suddetti garage si collocano all'interno di un più ampio edificio condominale, ove sono altresì presenti delle ***parti a comune***, così identificate e censite:

a) Rampa carrabile e corsia di manovra – censiti alla sezione fabbricati di Arezzo/B, ***foglio 28, particella 255 subalterno 59***, classificati come ***beni a comune non censibili*** ai subalterni 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, **41, 42**, 74, 75, 76, 77, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 e 177.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

b) Scannafosso e marciapiedi – censiti alla sezione fabbricati di Arezzo/B, ***foglio 28, particella 255 subalterno 61,*** classificati come ***beni a comune non censibili*** ai subalterni 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, **41, 42**, 74, 75, 76, 77, 105, 106, 107, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 155, 156, 162, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 e 177.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

c) Scala, androne e vani tecnici – censiti alla sezione fabbricati di Arezzo/B, ***foglio 28, particella 255 subalterno 62***, classificati come ***beni a comune non censibili*** ai subalterni 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, **41, 42**, 74, 75, 76, 77, 105, 106, 107, 129, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 155, 156, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 e 177.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

d) Marciapiede – censito alla sezione fabbricati di Arezzo/B, ***foglio 28, particella 255 subalterno 130***, classificato come ***bene a comune non***

censibile ai subalterni 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, **41, 42**, 74, 75, 76, 77, 105, 106, 107, 129, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 155, 156, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 e 177.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

e) Lastrico piazzale – censito alla sezione fabbricati di Arezzo/B, ***foglio 28, particella 255 subalterno 131***, classificato come ***bene a comune non censibile*** ai subalterni 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, **41, 42**, 74, 75, 76, 77, 105, 106, 107, 129, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 155, 156, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 e 177.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

- AREE URBANE -

1) Area urbana - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 89, subalterno 37***, categoria F/1, consistenza mq. 1.617, priva di rendita catastale.

L'immobile derivata dalla particella 89 subalterni 32, 35 e 36, ed è stato costituto per frazionamento e fusione mediante denuncia di variazione catastale del 13 Giugno 2008 protocollo AR0196273.

Stando ai titoli di provenienza, ***l'immobile di riferimento originario*** da cui è derivata la particella 89 subalterno 37 ***è l'area scoperta e/o piazzale identificato dalla particella 89 subalterno 14***.

Un area urbana è notoriamente priva della tradizionale planimetria catastale identificativa.

La conformazione e la giacitura dell'area urbana è rilevabile dall'elaborato planimetrico (pagina 3) riferito a più particelle, presentato in data 13 Giugno 2008 contestualmente alla denuncia di variazione catastale protocollo AR0196273.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Area urbana - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 379, subalterno 5***, categoria F/1, consistenza mq. 20, priva di rendita catastale.

L'immobile derivata dalla particella 379 subalterni 3 e 4, ed è stato costituto per frazionamento e fusione mediante denuncia di variazione catastale del 13 Giugno 2008 protocollo AR0196273.

Stando ai titoli di provenienza, ***l'immobile di riferimento originario è l'area identificata dalla particella 94 subalterno 1 e 2, successivamente modificatasi per frazionamento in particella 94, 379 e 450***.

Un area urbana è notoriamente priva della tradizionale planimetria catastale identificativa.

La conformazione e la giacitura dell'area urbana è rilevabile dall'elaborato planimetrico (pagina 3) riferito a più particelle, presentato in data 13 Giugno 2008 contestualmente alla denuncia di variazione catastale protocollo AR0196273.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 02 della perizia***, intitolato ***"Fascicolo catastale"***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Verifica della conformità catastale

Raffrontando le ultime planimetrie agli atti del catasto con lo stato reale degli immobili riscontrato in occasione del sopralluogo del 03 Ottobre 2018, si può attestare quanto segue:

1) Per quanto attiene i due garage catastalmente identificati dalla particella 255 subalterno 41 e subalterno 42, ***le planimetrie sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) ***Analoghe considerazioni di sostanziale corrispondenza***, almeno per ciò che riguarda la conformazione e la giacitura, possono essere rese anche per le due aree urbane identificate rispettivamente dalla particella 89 subalterno 37 e dalla particella 379 subalterno 5.

Come già anticipato dallo scrivente nel capitolo intitolato "localizzazione degli immobili", ***le anzidette aree urbane costituiscono parte integrante e inscindibile di una più ampia area scoperta, su cui sono localizzati numerosi posti auto, viabilità private, e in parte anche opere di urbanizzazione pubblica del P. Particolareggiato riferito al lotto 4A.***

Per poter materializzare fisicamente le due aree urbane nello stato dei luoghi, è necessario l'ausilio di strumentazione topografica per il rilievo.

Tuttavia per dare un'idea sulla conformazione e sulla giacitura delle due aree urbane rispetto al contesto in cui si collocano (partendo dalla loro identificazione a mezzo di elaborato planimetrico catastale), è stata sovrapposta l'attuale cartografia catastale (mappa) con una foto aerea risalente all'anno 2017.



Le linee di colore rosso rappresentano la conformazione della mappa catastale attuale sovrapposta alla foto aerea dell'anno 2017.

La porzione di colore verde con retinatura tratteggiata, rappresenta con una buona approssimazione, la conformazione e la giacitura delle due aree urbane di cui alla particella 89 sub. 37 e particella 379 sub. 5.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

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

Tale situazione è meglio verificabile nella sovrapposizione sottostante tra una foto aerea recente risalente all'anno 2017 e la mappa catastatale attualmente in atti, le cui linee sono evidenziate dal colore rosso.



_o_o_o_o_o_o_o_o_

Precedenti Edilizi degli immobili

* FABBRICATI *

(Garage di cui alla particella 255 subalterni 41 e 42)

Le ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del Comune di Arezzo, hanno messo in evidenza i seguenti titoli autorizzativi riguardanti il compendio edilizio fabbricativo originario fino all'anno 1995, nonché il compendio edilizio modificato/ristrutturato a partire dell'anno 1998.

Lo scrivente esperto, nell'elencazione delle pratiche più recenti (dal 1998 a seguire), pur avendo rilevato un'evoluzione edilizia fino all'anno 2007, si è volutamente fermato all'anno 2005, cioè si è limitato ad elencare tutte quelle pratiche che hanno interessato il piano interrato, ove si collocano i due garage oggetto di procedura fallimentare, e più precisamente:

01) Pratica Edilizia n. 67/1967 del 23 Gennaio 1967.

Si tratta di istanza edilizia finalizzata all'ampliamento di un compendio industriale per la fabbricazione di mattonelle già esistente nel 1991, 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.

Si tratta di istanza edilizia finalizzata ad ulteriore 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. 1.429/1972 del 02 Dicembre 1972***

Si tratta di istanza edilizia 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. 1.162/1973 del 07 Luglio 1973.***

Si tratta di istanza edilizia finalizzata ad ulteriore 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.***

Si tratta di istanza edilizia finalizzata ad un ulteriore 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. 1.928/1987 del 31 Luglio 1987.***

Si tratta di istanza edilizia finalizzata alla proroga della Concessione Edilizia n. 1.034/81, in quanto l'intervento previsto non era stato ultimato.

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

Si tratta di istanza edilizia 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. 10.208/94 e n. 10.209/1994 del 01 Gennaio 1995.

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 procedenti.

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.

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. 10.210/94 del 11 Gennaio 1995.

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. 10.211/94 del 11 Gennaio 1995.

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.33, 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. 10.215/94 del 11 Gennaio 1995.

Si tratta di istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 724/94 per l'aver realizzato una nuova unità immobiliare (catastalmente identificata dalla particella 89 subalterno 4 del foglio 28/B), mediante muratura di divisione longitudinale fra la restante parte dello stabilimento, composta da vani ad uso archivio, ingresso, bagno e antibagno.

La pratica di condono è stata corredata di tutta la documentazione richiesta.

Mancherebbe solo il pagamento degli intessi legali per ritardato pagamento degli oneri.

Nell'istruttoria della pratica da parte del tecnico comunale, viene fatto presente che tali importi saranno pareggiati utilizzando l'eccedenza dei pagamenti cui alla pratica edilizia 10.216/94.

In buona sostanza la pratica è ultima, e pertanto manca solo l'approntamento e la firma del titolo in sanatoria da parte del Comune di Arezzo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

12) Pratica Edilizia n. 10.216/94 del 11 Gennaio 1995.

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 viene fatto presente che la pratica è completa e definita, ma che il titolo autorizzativo in sanatoria verrà 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_o_

13) Pratica Edilizia n. 12.079/95 del 14 Giugno 1996 e n. 14.999 del 12 Novembre 1997.

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_o_

14) Pratica Edilizia n. 1.026/98 del 23 Marzo 1998.

Si tratta di istanza edilizia finalizzata ad interventi di ampliamento e di ristrutturazione di un compendio artigianale-produttivo in Comune di Arezzo, Via Molinara n. 33, già inserito come lotto 4, all'interno di un Piano Particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale.

La pratica ha completato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della *Concessione Edilizia n. 257 del 29 Marzo 1999.*

_o_o_o_o_o_o_o_o_

15) Pratica Edilizia n. 2.727/00 del 18 Luglio 2000.

Si tratta di istanza per variante in corso d'opera alla C.E. 257/99 per intervenute modifiche alla distribuzione interna, etc.

La pratica ha completato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della *Concessione Edilizia n. 932 del 28 Dicembre 2000.*

_o_o_o_o_o_o_o_o_

16) Pratica Edilizia n. 1.419/01 del 19 Aprile 2001.

Si tratta di istanza per variante in corso d'opera alla C.E. 932/00, presentata ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 52/99, onde apportare ulteriori modifiche interne ed esterne al compendio industriale-artigianale oggetto di ampliamento e di ristrutturazione.

La pratica ha completato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della *Concessione Edilizia n. 419 del 06 Luglio 2001.*

_o_o_o_o_o_o_o_o_

17) Pratica Edilizia n. 1.434/01 del 19 Aprile 2001.

Si tratta di denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 52/1999 per mettere in atto opere provvisionali ed apprestamenti

necessari finalizzati alla realizzazione di un ingresso carrabile di cantiere lungo 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_

18) Pratica Edilizia n. 3.025/02 del 05 Agosto 2002.

Si tratta di ulteriore variante in corso d'opera alla C.E. 932/00 per rimodellamento interno dei volumi, incremento dei posti auto con altro locale interrato da destinare a garage, adeguamento dei prospetti , variazione del numero delle unità immobiliari, etc.

La pratica ha completato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della ***Concessione Edilizia n. 667 del 28 Novembre 2002.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

19) Pratica Edilizia n. 672/04 del 09 Marzo 2004.

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 xxxxxxxxxxx, 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_

20) Pratica Edilizia n. 921/04 del 29 Marzo 2004 intestata.

Si tratta di variante in corso d'opera alla C.E. 667/02 , e riguardante i piani fuori terra del compendio immobiliare (***non interessa il piano interrato*** in cui sono collocati i garage oggetto di procedura fallimentare).

La pratica ha completato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della ***Concessione Edilizia n. 369 del 20 Maggio 2004.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

21) Pratica Edilizia n. 2.744/04 del 29 Luglio 2004.

Si tratta di un'ulteriore variante in corso d'opera alla C.E. 667/02, per formazione di facciata strutturale continua limitatamente al prospetto principale, variazioni del aperture esterne al piano terra e interrato, variazione dei tramezzi interne di delimitazione delle singole unità immobiliari.

La pratica ha completato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della ***Concessione Edilizia n. 684 del 20 Settembre 2004.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

22) Pratica Edilizia n. 637/05 del 01 Marzo 2005 .

Si tratta di una nuova variante in corso d'opera alla C.E. 667/02 per modifiche interne, ivi compreso il recupero della residua edificabilità generata dalla superificie fondiaria.

La pratica ha completato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio del ***Permesso a costruire n. 405 del 02 Settembre 2005.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** AREE URBANE ***

(Particella 89 sub. 37 e particella 379 sub.5)

Le due aree urbane facenti parte dell'attivo fallimentare, hanno avuto un iter a se stante rispetto all'edificio in cui ricadono le due unità immobiliari ad uso garage.

L'evoluzione delle anzidette aree urbane è rimasta ferma all'anno 2008, ed è strettamente collegata con il limitrofo edificio multipiano ancora in fase di ultimazione, facilmente distinguibile nello stato dei luoghi per della tipica colorazione verde che lo contraddistingue, e più precisamente:

01) Pratica Edilizia n. 3.402/04 del 01 Ottobre 2004.

Si tratta di istanza edilizia finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo per edificare un compendio immobiliare ad uso uffici-servizi 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_

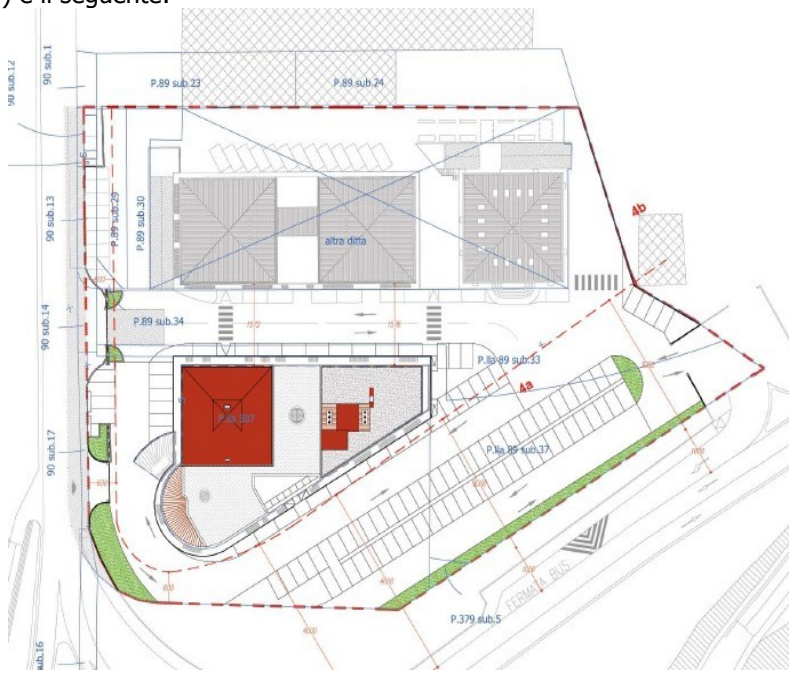
02) Pratica Edilizia n. 3.057/08 del 08 Agosto 2008.

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 posto 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 (tavola 12 V) 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, la modifica degli accessi e la modifica della viabilità circostante il lotto.

Lo stato finale depositato (di cui si allega uno stralcio estrapolato dalla tavola 12V) è il seguente:



_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) In data 05 Maggio 2010 è stata inoltrata istanza di fine lavori parziale sottoscritta dalla Società xxxxxxxxxxxx, con cui si comunicava che le opere di cui al Permesso di Costruire n. 406/2005 e successiva variante finale, erano stati ultimati entro il 03 Ottobre 2008.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per una migliore precisazione, si rimanda *agli allegati 07-1, 07-2 e 07-3 della perizia* , intitolati ***" Fascicolo Edilizio prima, seconda e terza parte"***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

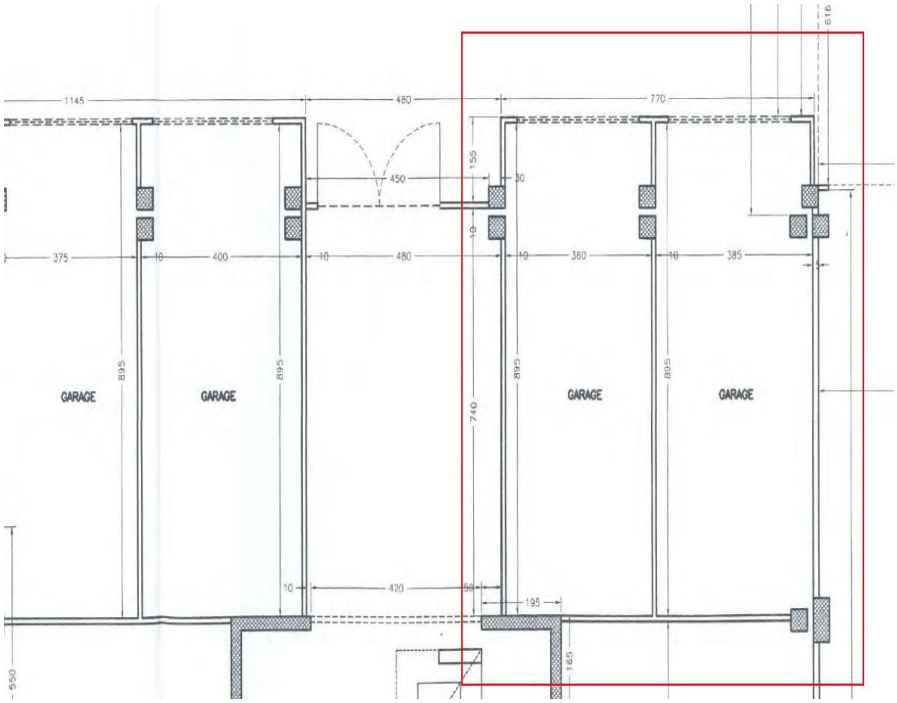
Verifica della conformità Edilizia

Raffrontando la situazione rappresentata nei titoli edilizi reperiti presso l'Archivio del Comune di Arezzo con lo stato rilevato in occasione del sopralluogo del 03 Ottobre 2018, ***si può attestare la sostanziale conformità edilizia per i due garage***.

Sono comunque necessarie alcune precisazioni.

Prendendo a riferimento gli elaborati grafici da cui è scaturito il Permesso a Costruire n. 405/2005 (pratica edilizia 637/2005) è stata riscontrata una piccola discrepanza dimensionale nelle murature di delimitazione.

Negli elaborati grafici, lo spessore della muratura che delimita i garage dall'antistante corsello di manovra a comune, ha uno spessore di circa 10/12 centimetri desumibile su carta.



In virtù di questo spessore del muro, il dimensionamento interno dei due garage è pari a ml. 3,60 e 3,85 in larghezza, e ml. 8,95 in lunghezza (si veda schema soprastante estrapolato dagli elaborati da cui è scaturito il Permesso a Costruire 405/2005 e in cui è due garage dell'attivo fallimentare sono evidenziati da perimetrazione in rosso).

Nello stato dei luoghi, lo spessore della muratura di delimitazione tra i due garage e la corsia di manovra a comune è invece di circa 25 centimetri.

L'eccedenza (circa 13 centimetri in più) è stata collocata all'internamente, penalizzando la lunghezza dei due garage, che non sono più lunghi di 8,95 ma bensì di ml. 8,82.

Pur essendo presente tale discrepanza dimensionale, a parere dello scrivente non è necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria, in quanto non si eccede dalla sagoma originaria, e inoltre siamo anche nella tolleranza dimensionale del 2% così come previsto dall'articolo 198 della Legge Regionale n. 65/2014.

ml. 8,95 – (8,95 x 2%) = ***ml. 8,78 (misura minima in tolleranza)***

ml. 8,82 (dimens. effettiva) superiore alla tolleranza, quindi verificata.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per quello che riguarda le due aree urbane, dovendo riferirsi all'ultimo stadio di consistenza depositato nella variante finale cui alla pratica edilizia n. 3057/2008, ***si può dare atto della conformità delle stesse.***

I posti auto che si trovano all'interno della particella 89 subalterno 37, in virtù delle convenzioni edilizie stipulate con il Comune di Arezzo e a seguito di riscontri con il tecnico Comunale, ***non ricadono nelle urbanizzazioni da cedere al Comune o da asservire all' uso pubblico.***

Per converso i posti auto, sono di natura privata.



Nello stato dei luoghi, considerando le delimitazioni presenti sul piazzale in mattonelle autobloccanti, si possono identificare circa 37 posti auto completi, nonché porzioni più o meno grandi di altri 6/7 posti auto.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Stato di occupazione degli immobili

In base ad informazioni assunte dalla proprietà, nonché 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.

Uno dei due garage (subalterno 41) è libero e già disponibile.

L'altro, cioè quello identificato dal subalterno 42, è attualmente, e temporaneamente occupato da arredi da ufficio e da incartamenti di proprietà della xxxxxxxxxxxxxx, che ha consapevolezza di doverlo liberare in tempi estremamente brevi.

Sull'area urbana identificata dalla particella 89 subalterno 37, insistono viabilità necessarie al raggiungimento degli edifici e all'uso di numerosi posti auto scoperti.

I vari posti auto e porzioni di posti auto insistenti direttamente sulla 89 subalterno 37, ad oggi vengono utilizzati, in assenza di una precisa regolamentazione, dalle varie proprietà immobiliari della zona, nonché dalla clientela che si reca presso gli uffici ivi insediati.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Caratteristiche degli impianti

In base a quanto è stato accertato in occasione del sopralluogo del 03 Ottobre 2018, i due garage identificato dalla particella 255 subalterni 41 e 42, sono dotati di un semplice impianto elettrico.

Nessun tipo di impianto è presente sulle due aree urbane.

_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).*

Nel nostro caso, vista la destinazione d'uso degli immobili (garage e aree urbane), considerato che gli stessi non sono stati concepiti per

garantire confort abitativi o permanenti per la residenza, non è necessario predisporre la certificazione energetica.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Situazione condominiale

Le verifiche effettuate in data 24 Settembre 2018 presso lo Studio del Dott. Simone Borgogni in qualità di Amministratore pro-tempore del condominio in cui ricadono i due garage dell'attivo fallimentare, hanno messo in evidenza i seguenti aspetti:

1) *Esiste un regolamento unificato per le palazzine di Via Molinara n. xxxxxxxxxxx*

Tale regolamento non ha valenza contrattuale, risulta aggiornato fino al Gennaio 2006, ed quello ufficialmente utilizzato ad oggi per dirimere problematiche di natura condominale.

Tale regolamento, non entra nel merito, e non specifica nulla per le aree scoperte esterne in cui vi sono parcheggi e viabilità private di comparto.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) *Per quanto attiene la tabella A di proprietà generale,* ai garage catastalmente identificati dalla particella *255 subalterno 41 e subalterno 42, sono stati attribuiti rispettivamente 2,47 millesimi e 2,54 millesimi.*

_o_o_o_o_o_o_o_o_

3) *Relativamente alla situazione contabile,* l'Amministratore ha riferito di non essere stato mai informato nè del fallimento, né della scissione tra xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Il conteggio delle rate condominali (corrisposte abbastanza puntualmente), è sempre stato unico per le due diverse società, e per questo motivo, l'Amministratore non è stato in grado di quantificare esattamente le spese di competenza esclusiva dei due garage facenti parte dell'attivo fallimentare.

Allo stato attuale è in fase di redazione il rendiconto consuntivo per la Gestione 2017-2018 (dal 01 Giugno 2017 al 31 Maggio 2018), è in tal senso l'Amministratore provvederà a redigere i conteggi in base alle effettive proprietà come segnalate dello scrivente.

Solo dopo l'approntamento del rendiconto consuntivo, si potrà conoscere l'esatta situazione patrimoniale dei due garage.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

4) Relativamente a problematiche condominali e a lavori straordinari da intraprendere, l'Amministratore ha riferito dell'esistenza di diffide dei Vigili del Fuoco.

Tali diffide riguardano sia il sistema antincendio del piano interrato, che oltre a non essere funzionante non risulta essere adeguato alle normative.

Altre problematiche riguardano alcuni garage di proprietà della società xxxxxxxxx, le cui modalità di accesso dovranno essere riviste ed adeguate alla vigente normativa.

La trattazione ed esecuzione di tali interventi di adeguamento dovrà essere discussa in sede della prossima assemblea condominale, in data ancora da stabilire.

Indicativamente, il costo di tali adeguamenti è stato quantificato in circa Euro 15.000,00 oltre Iva ed imposte accessorie (compreso oneri tecnici per i professionisti incaricati).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per una migliore precisazione, si rimanda ***all'allegato 09 della perizia*** , intitolato ***" Fascicolo condominale contenente regolamento e tabella millesimale di proprietà generale".***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sintetica descrizione degli immobili

Per un maggiori approfondimenti su quanto verrà di seguito relazionato, si rimanda al corredo fotografico di riferimento e alle planimetrie catastali.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

I due garage e le aree urbane oggetto di stima, si collocano interno di un più ambio compendio immobiliare multipiano e multiscala di recente epoca di costruzione, in cui è prevalente la destinazione commerciale-direzionale.

Il compendio immobiliare è ben servito da viabilità pubbliche, e perimetralmente è delimitato da ampio resede in parte asfaltato e in parte rivestito da pavimentazione in mattonelle autobloccanti.

Nel resede, in base a convenzioni edilizie stipulate con il Comune di Arezzo, sono presenti posti auto ad uso pubblico, posti auto di tipo privato, zone a verde e viabilità interne di accesso.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

I due garage, che per altro di trovano uno accanto all'atro, sono ubicati al piano interrato, e sono accessibili dal piazzale asfaltato, nonché da rampa carrabile che si sviluppa nella posteriore del compendio immobiliare di Via Molinara n. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Terminala la percorrenza della rampa carrabile, i nostri garage si trovano immediatamente a sinistra.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come meglio si evince dal corredo fotografico di riferimento, i due garage, si trovano in buona stato manutentivo, e sono dotati di un livello di finitura, rifinitura e impiantistica minimale.

La pereti divisorie (parzialmente integrate con la struttura in elevazione composta da paretoni e da pilastri di cemento armato), è composta da bozze di cemento lasciate al grezzo sia all'interno che all'esterno (manca intonacatura e tinteggiatura), la pavimentazione è in battuto di cemento con

finitura al quarzo, e la porta di accesso (del tipo a basculante) è in lamiera di metallo verniciato.

E' presente l'impianto elettrico, composto da interruttore, canaletta a vista per distruzione dei cablaggi e punto luce sul soffitto.

Il garage catastalmente identificato dalla particella 255 subalterno 42 , si trova a sinistra per chi osserva frontalmente gli accessi, ed è caratterizzato da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 33,00 con altezza interna di ml. 2,40.

Il garage catastalmente identificato dalla particella 255 subalterno 41 , si trova a destra per chi osserva frontalmente gli accessi, ed è caratterizzato da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 31,00 con altezza interna di ml. 2,40.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per quanto attiene le due aree urbane, queste si collocano a piano terra in corrispondenza degli spazi esterni (di cui sono parte integrante) e in cui sono presenti viabilità di accesso e posti auto.

Logisticamente si collocano in direzione sud-est, proprio a lato dell'edificio multipiano di colore verde ancora in fase di ultimazione.

Come si evince dal corredo fotografico, il livello di finitura e rifinitura è costituito da manto/tappetino asfaltato per quanto attiene le porzioni destinate a viabilità interna, e pavimentazione i mattonelle autobloccanti per quanto attiene le porzioni destinate a posti auto scoperti.

Lo stato manutentivo generale, è sostanzialmente buono.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari

In questa sezione della perizia verrà illustrata la metodologia che è stata utilizzata per giungere alla valutazione del compendio immobiliare facente parte dell'attivo fallimentare.

Per determinare il più probabile valore di mercato, è stato utilizzato un criterio analitico-comparativo, cioè è stato fatto riferimento ad immobili nella stessa zona e/o nelle vicinanze, aventi caratteristiche simili.

Volendo utilizzare criteri pluri-parametrici in base alla metodologia MCA (Market Comparision Approach), sono stati ricercati immobili comparabili incrociando i dati catastali (stesso foglio di mappa, stessa categoria e rendita similare) con i dati riscontrabili nella Conservatoria dei Registri immobiliari, allo scopo di individuare atti di compravendita recenti, quanto meno rogati negli ultimi sei mesi dell'anno 2018.

La ricerca è stata circoscritta ad un lasso temporale compreso tra il mese di Aprile 2018 e l'inizio del mese di Ottobre 2018.

L'esito è stato positivo, in quanto sono state individuare alcune compravendite.

Per dette compravendite è stata effettuata un'ulteriore scrematura, scartando, una volta analizzate le relative note di trascrizione, le compravendite di immobili che erano in locazione finanziaria, nonché le compravendite avvenute tra soggetti dove si intravedevano vincoli di parentela diretta o indiretta.

Sono state pertanto individuate ed utilizzate due compravendite, e più precisamente:

1) Atto di compravendita del 03 Luglio 2018 rogato dal Notaio Francesco Cirianni (repertorio 27.125 – raccolta 18.083), relativo ad un appartamento ed un garage situati in Via di Pescaiola.

Il corrispettivo di vendita dichiarato in atti a mezzo di assegni tracciabili è pari a Euro 50.000,00.

Analizzando l'atto presso la Conservatoria, si è potuto apprendere che il compendio era stato edificato in epoca antecedente il 01 Settembre 1967, e che da allora (stante la mancata elencazione di pratiche edilizie), non era stato soggetto a interventi di ristrutturazione recenti o significativi.

Da un sopralluogo sul posto, e da una visione dall'esterno, si è potuto constatare uno stato manutentivo normale in relazione alla vetustà.

In virtù delle planimetrie catastali identificative del compendio, è stato possibile desumere le consistenze, che opportunamente rettificate con indici mercantili, hanno consentito di determinare in prezzo di vendita pari a Euro 405,00/mq. per il solo garage.

Il prezzo è riferito ad un garage che non ha un'altezza costante, ma varia da un minimo di ml. 1,80 fino ad un massimo di ml. 2,30.

_o_o_o_o_o_o_o_

2) Atto di compravendita del 03 Luglio 2018 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 145.592 – raccolta 27.605), sempre relativo ad un appartamento ed un garage situati in Via di Pescaiola.

Il corrispettivo di vendita dichiarato in atti a mezzo di assegni tracciabili è pari a Euro 63.000,00.

Analizzando l'atto presso la Conservatoria, si è potuto apprendere che il compendio era stato edificato in epoca antecedente il 01 Settembre 1967, e che da allora (stante la mancata elencazione di pratiche edilizie), non era stato soggetto a interventi di ristrutturazione recenti o significativi.

Da un sopralluogo sul posto, e da una visione dall'esterno, si è potuto constatare uno stato manutentivo normale in relazione alla vetustà.

In virtù delle planimetrie catastali identificative del compendio, è stato possibile desumere le consistenze, che opportunamente rettificate con indici mercantili, hanno consentito di determinare in prezzo di vendita pari a Euro 420,00/mq. per il solo garage.

_o_o_o_o_o_o_o_o

Dopo aver individuato i comparabili di riferimento, sono state condotte anche delle indagini presso Agenzie immobiliari, analizzando contestualmente i vari annunci di vendita e le inserzioni pubblicate su internet.

Fatte le opportune ponderazioni, tenuto conto dell'ubicazione, delle finiture e del margine di trattativa normalmente praticato negli annunci immobiliari, riparametrando i dati e le informazioni ottenute agli immobili che ricadono nell'attivo fallimentare (di recente edificazione), è stato determinato un valore unitario pari ad ***Euro 480,00/mq.*** che pertanto verrà moltiplicato per la superficie commerciale di seguito determinata.

_o_o_o_o_o_o_o_o

Per le aree urbane è stato utilizzato un analogo criterio, se pur con una metodologia di stima, che potremmo definire "indiretta".

Preliminarmente sono state attuate delle verifiche in ambito urbanistico-edilizio, per accertare, sulla base delle convenzioni edilizie stipulare con il Comune di Arezzo, la natura dei posti auto scoperti rilevati in loco, e prevalentemente localizzati sull'area urbana identificata dalla particella 89 subalterno 37.

Avuto certezza che si tratta di posti auto privati (quindi potenzialmente vendili separatamente una volta attribuiti degli identificativi catastali), è stata svolta un indagine di mercato, anche attenendosi ai valori di vendita già individuati per dei posti auto coperti.

Fatte le dovute ponderazioni e rettifiche di valore, si è giunti a determinare un prezzo di Euro 5.000,00 per singolo posto auto scoperto.

Senza ricorrere momentaneamente ad un rilievo strumentale, è stata utilizzata una foto aerea recente che è stata parametrizzata in scala e sovrapposta con la sagoma dell'area identificativa della particella 89 subalterno 37.

In tal senso sono stati individuati n. 37 posti auto completi, oltre a varie porzioni più o meno grandi di altri posti auto che si potranno eventualmente completare e definire con l'aggiunta delle limitrofe aree di proprietà della F.B.M. Edilizia (la proceduta è in realtà più complessa ma è attuabile con qualche passaggio in più rispetto ai posti auto già definiti e di unica proprietà).

Pertanto il valore dell'area (disquisendo dalle viabilità interne prive di valore in quanto non vendili così come le urbanizzazioni di natura pubblica) è stato determinato moltiplicando il numero dei posti auto completi per il valore unitario individuato dall'indagine di mercato.

In ragion del fatto che i posti auto non possono essere momentaneamente venduti separatamente (stante il mancato accatastamento come unità immobiliari autonome), sono stati detratti i costi unitari di accatastamento che comprendono il rilievo di verifica su base strumentale dell'area, la suddivisione dell'area in 37 subalterni, l'approntamento di planimetria catastale identificativa per ciascuno di essi, l'approntamento di elaborato planimetrico a dimostrazione dei subalterni attribuiti.

Il costo unitario di Euro 5.000/posto auto, è stato pertanto ridotto al netto dei costi, attestandosi in ***Euro 4.500/posto auto.***

Il valore di mercato dell'area nello stato di fatto in cui attualmente si trova, si otterrà moltiplicando il numero dei posti auto per il valore unitario al netto dei costi di accatastamento.

Per quanto attiene l'area urbana identificata dalla particella 379 subalterno 5, il suo valore commerciale è nullo.

Tale area, contraddistinta da un'estensione di circa mq. 20,00, ricade in parte sulla viabilità interna del comparto, e in parte su zona destinata a parcheggio pubblico.

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

Nel determinare il suddetto prezzo/valore unitario, si è tenuta in debita considerazione anche l'attuale stagnazione immobiliare, in virtù della quale *i tempi di vendita per immobili ordinari di tipo residenziale, commerciale, artigianale, direzionale, etc. si sono decisamente allungati.*

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

I parametri di riferimento adottati per normalmente si adoperano per una stima sono sostanzialmente tre, e più precisamente:

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

Per quanto attiene la superficie commerciale e/o convenzionale, è stata utilizzata quella lorda coperta, ossia la superificie comprensiva di murature interne ed esterne (le murature esterne sono state considerate fino ad uno spessore massimo di cm. 30).

2) ***Il prezzo unitario a metro quadrato.***

Come già precisato, quest'ultimo è stato determinato sulla base di medie ponderate in virtù dei risconti oggettivi riguardanti sia recenti compravendite nella zona, sia offerte di mercato.

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 poi detratti dal valore di stima.

Nel nostro caso, essendovi conformità plenaria, non sussiste l'obbligo di redigere planimetrie aggiornate o presentare istanze di sanatoria.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le stima che segue, prende già in considerazione le condizioni generali di manutenzione, il contesto logistico, la presenza o meno di infrastrutture, nonché i prezzi normalmente applicati per compravendite immobiliari che si possono ritenere simili.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Superfici commerciali e valore di stima

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

Garage coperto di cui alla particella 255 subalterno 41

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Garage interrato	33,70	1,00	33,70

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Garage coperto di cui alla particella 255 subalterno 42

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Garage interrato	36,00	1,00	36,00

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Area urbana - particella 89 subalterno 37

con posti auto già fruibili

Piano e/o destinazione d'uso	**Numero Posti auto**	*Coefficiente Correttivo*	**Numero Posti auto**
Posti auto scoperti	37,00	1,00	37,00

_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 praticati in recenti compravendite nella zona 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 e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, ***attribuisce il seguente prezzo di mercato:***

Garage coperto di cui alla particella 255 subalterno 41

mq. 33,70 x Euro 480,00/mq. = **Euro 16.176,00 che si arrotonda per difetto in Euro 16.100,00**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Garage coperto di cui alla particella 255 subalterno 42

mq. 36,00 x Euro 480,00/mq. = **Euro 17.280,00 che si arrotonda per difetto in Euro 17.200,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Area urbana con posti auto scoperti - particella 89 subalterno 37

n. 37 posti auto x Euro 4.500/posto auto = **Euro 166.500,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Area urbana cui alla particella 379 subalterno 5

Valore venale = **Euro 0,00**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Formazione dei lotti e riepilogo finale

Vista la consistenza del compendio, ***lo stesso può essere frazionato in tre lotti autonomi,*** e più precisamente:

LOTTO 01 - ***Piena proprietà di unità immobiliare ad uso garage***, posta al piano interrato, nonché all'interno di un edificio condominale disposto su vari livelli con prevalente destinazione direzionale, in Via Molinara, Comune di Arezzo.

L'immobile è di recente edificazione, e catastalmente è identificato alla Sezione Fabbricati di Arezzo/B, ***al foglio 28, particella 255, subalterno 41,*** zona censuaria 2°, categoria C/6 di classe 5°, consistenza catastale mq. 34,00, rendita catastale definitiva Euro 115,89.

In quota, sono compresi i diritti sulle parti a comune/condominali (Beni a comune non censibili), catastalmente identificate alla sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28 particella 255 subalterni 59, 61, 62, 130 e 131.

La planimetria catastale in atti corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto dell'immobile.

Sussiste altresì conformità edilizia sulla base dei titoli e delle autorizzazioni depositate presso gli archivi del Comune di Arezzo.

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

Esiste un regolamento condominale non contrattuale e varie tabelle millesimali per ripartire le spese di competenza.

Al garage sono stati attribuiti 2,47 millesimi di proprietà generale.

Lo stato manutentivo generale è buono.

La superficie utile calpestabile è pari a mq. 31,50 circa.

Il valore di vendita atteso è pari ad Euro 16.100,00.

_o_o_o_o_o_o_o_

LOTTO 02 - ***Piena proprietà di unità immobiliare ad uso garage***, posta al piano interrato, nonché all'interno di un edificio condominale disposto su vari livelli con prevalente destinazione direzionale, in Via Molinara, Comune di Arezzo.

L'immobile è di recente edificazione, e catastalmente è identificato alla Sezione Fabbricati di Arezzo/B, ***al foglio 28, particella 255, subalterno 42,*** zona censuaria 2°, categoria C/6 di classe 5°, consistenza catastale mq. 35,00, rendita catastale definitiva Euro 119,30.

In quota, sono compresi i diritti sulle parti a comune/condominali (Beni a comune non censibili), catastalmente identificate alla sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28 particella 255 subalterni 59, 61, 62, 130 e 131.

La planimetria catastale in atti corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto dell'immobile.

Sussiste altresì conformità edilizia sulla base dei titoli e delle autorizzazioni depositate presso gli archivi del Comune di Arezzo.

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

Esiste un regolamento condominale non contrattuale e varie tabelle millesimali per ripartire le spese di competenza.

Al garage sono stati attribuiti 2,54 millesimi di proprietà generale.

Lo stato manutentivo generale è buono.

La superficie utile calpestabile è pari a mq. 33,50 circa.

Il valore di vendita atteso è pari ad Euro 17.200,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

LOTTO 03 - ***Piena proprietà di due aree urbane***, poste nelle immediate vicinanze di vari edifici aventi prevalente destinazione direzionale-commerciale, in Via Molinara, Comune di Arezzo.

Le aree urbane sono così censite e identificate:

a) Area urbana - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 89, subalterno 37***, categoria F/1, consistenza mq. 1.617, priva di rendita catastale.

b) Area urbana - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 28, particella 379, subalterno 5***, categoria F/1, consistenza mq. 20, priva di rendita catastale.

Non essendo prevista alcuna planimetria identificativa, la conformazione e la giacitura dei tali aree è rilevabile solo dall'elaborato planimetrico riferito a più particelle, presentato in data 13 Giugno 2008 contestualmente alla denuncia di variazione catastale protocollo AR0196273.

Sull'area urbana di maggior consistenza (particella 89 subalterno 37) sono attualmente presenti n. 37 posti auto scoperti e completi di tipo privato, oltre a varie porzioni più o meno gradi di altri posti auto adiacenti (sempre privati), ma in parte insistenti anche su altre proprietà.

Sono altresì presenti porzioni di viabilità di accesso e porzioni di urbanizzazioni di natura pubblica.

Non vi sono particolari ostacoli per dare corso all'accatastamento dei posti auto scoperti, attribuendo autonomi identificativi catastali, intestazione e rendita.

Ad oggi non esistono contratti o forme di cessione (anche di tipo gratuito) opponibili a terzi.

I posti auto presenti sulle aree urbane, fino ad ora sono liberamente utilizzati dalla clientela e dal personale addetto che lavora negli uffici circostanti.

Nessun regolamento condominale dei fabbricati circostanti prevede l'uso di tale aree come parti a comune.

Il valore di vendita atteso è pari ad Euro 166.500,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

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

Arezzo 06 Ottobre 2018

Il Tecnico Incaricato



Si allegano alla presente:

Allegato 01 – Documentazione fotografica dei vari cespiti immobiliari.

Allegato 02 – Fascicolo catastale contenente certificati, planimetrie, estratto di mappa ed elaborato planimetrico con dimostrazione dei subalterni.

Allegato 03 – Titolo di provenienza.

Allegato 04 – Visure della CC.RR.II con note pregiudizievoli.

Allegato 05 – Titoli o note di trascrizione delle servitù costituite.

Allegato 06 – Convenzioni edilizie stipulate con il Comune di Arezzo.

Allegato 07-1, 07-2, 07-3 – Fascicolo edilizio contenente Licenze, Autorizzazioni, depositi di variante, permessi a costruire, etc.

Allegato 08 – Visura camerale.

Allegato 09 – Fascicolo condominale contenente il regolamento di condominio vigente e tabella millesimale di proprietà generale.