

Arch. **Marcello Masini** Via Teverina, 94/A – 52044 Cortona (AR)
Tel. 0575.616073 - 328.5389194
Cod. Fisc. MSN MCL 69L14 D077U - P.Iva 01595360510
studio.mm300@gmail.com

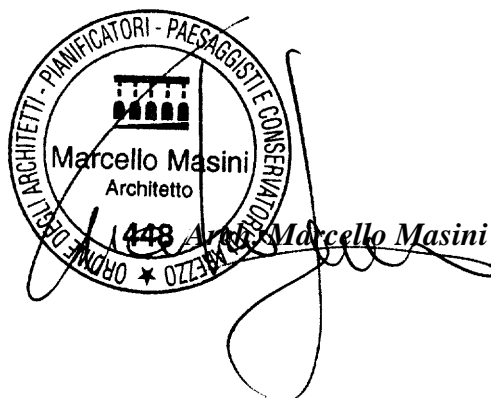
TRIBUNALE DI AREZZO

Esecuzione Immobiliare n. 85/2021

[REDACTED]
(procedente)

[REDACTED]
(esecutato)

RELAZIONE DEL C.T.U.



Sommario

Premessa	3
Capitolo 1	4
Identificazione catastale e titolo di provenienza	4
Identificazione catastale – Unità negoziale 1	4
Confini - Unità negoziale 1	7
Titoli di provenienza – Unità negoziale 1	7
Ulteriori titoli gravanti sui beni: Unità negoziale 1	14
Capitolo 2	23
Descrizione dei beni	23
Elementi comuni a tutte le u.i.	23
Descrizione dei beni: Unità negoziale 1	27
Capitolo 3	51
Situazione Urbanistico-edilizia, stato di fatto e d’uso dell’immobile	51
Situazione urbanistico-edilizia: Unità negoz. 1	52
Situazione “difformità”, stato di fatto e d’uso: Unità negoziale 1	66
Capitolo 4	68
Stima degli Immobili	68
Stima degli Immobili: unità negoziale 1	71
Capitolo 5	77
Riepilogo finale	77
Capitolo 6	81
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Unità negoziale n. 1	81



Premessa

Io sottoscritto Arch. Marcello Masini, libero professionista in Cortona, con studio tecnico in Via Teverina n. 94/A, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n. 448, sono stato nominato C.T.U. dal Giudice nell'Esecuzione Immobiliare n° 85/2021 promossa dalla [REDACTED], con sede in [REDACTED] cod. Fisc. [REDACTED] (creditore procedente), contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] (debitore esecutato). -----

Nominato con udienza del 13.10.2021 dall'Ill.ma Giudice, Dott.ssa Lucia Bruni, venivo incaricato di procedere, previo studio degli atti e accesso sui luoghi, agli accertamenti necessari, con scadenza termini per la consegna dell'elaborato peritale alle parti fissata entro 30 giorni dall'udienza del 05.04.2022. -----

In data 01.12.2021 lo scrivente, con relazione depositata in p.c.t., segnalava il mancato pignoramento dei b.c.n.c.. -----

L'ill.mo Giudice con nota del 02.12.2021 si riservava di disporre eventualmente in tal senso alla successiva udienza. -----

Esaminati gli atti di causa, ho eseguito i vari accertamenti e rilievi necessari per l'espletamento dell'incarico affidatomi. -----

In data 01.12.2021, previa comunicazione di accesso da parte dell'IVG, ho potuto completare le operazioni peritali effettuando, congiuntamente all'IVG stesso, il sopralluogo sui beni oggetto di esecuzione. In tale sopralluogo ho potuto eseguire una ricognizione generale effettuando misurazioni e rilievi fotografici all'esterno ed all'interno delle unità immobiliari oggetto di trattazione. -----

Sulla scorta degli atti di causa e delle indagini eseguite in loco e presso il Comune di Arezzo - Ufficio Archivio Storico ed Ufficio Urbanistico; Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari ed Agenzia delle Entrate di Arezzo, ho redatto la presente relazione peritale. -----

Considerata la localizzazione, destinazione d'uso, distribuzione in pianta ed in elevazione, conformazione, consistenza, valore e tipologia degli immobili, nonché considerato che il fabbricato composto dalle u.i. oggetto di trattazione era in fase di ristrutturazione, lo scrivente ha ritenuto opportuna e conveniente la creazione di un'unica unità negoziale riguardante fundamentalmente la vendita: -----



- Del **diritto di 1/1 di piena proprietà** di: -----
 - Una serie di unità immobiliari (attualmente catastalmente “*in corso di costruzione*”) costituenti buona parte dell’intera consistenza di un ampio fabbricato, **attualmente in fase di ristrutturazione (pertanto il fabbricato non risulta utilizzabile senza il completamento di consistenti lavori)**, costituito da sette piani fuori terra, oltre ad un livello interrato ed un ulteriore livello costituito in copertura, sito in Viale Giotto n. 4 – Arezzo. -----
Solo due subalterni dell’intero fabbricato, posti a P.T. nella parte del corpo di fabbrica avente solo due piani, sono esclusi dalla presente esecuzione in quanto afferenti altra proprietà. -----
 - Va precisato che, in riferimento al trasferimento del diritto di proprietà per 1/1, per la sola u.i. sub 2, costituita da una “cabina elettrica”, sussiste un diritto d’uso concesso ad Enel Ente Nazionale per l’Energia Elettrica. -----
- Nonché **relativi diritti sulle pertinenze comuni.** -----

Come indicato le u.i. oggetto di trattazione costituiscono buona parte di un ampio fabbricato isolato, con facciate in vetrate strutturali, posto in area semicentrale di Arezzo e rappresentato dall’ex sede della CC.II.AA., ove insistono tuttavia anche ulteriori unità immobiliari non oggetto di esecuzione. -----

Capitolo 1

Identificazione catastale e titolo di provenienza

Identificazione catastale – Unità negoziale 1

Catastalmente gli immobili, siti in Viale Giotto n. 4 – Arezzo, sono censiti secondo quanto di seguito riportato¹: -----

- **C.F. Comune di Arezzo - Sezione Urbana A:** -----

¹ Vedi allegate visure e planimetrie catastali (per queste ultime limitatamente a quanto disponibile in banca dati)



N. progr. Pignor.	Fg.	Part.	Sub	Cat. / Qualità	Cl.	Vani / Const.	Sup. cat	Rendita	Ha	RD	RA
1	127	475	2	D/1				123,95			
2	127	475	7	in corso costr.							
3	127	475	8	in corso costr.							
4	127	475	9	in corso costr.							
5	127	475	10	in corso costr.							
6	127	475	11	in corso costr.							
7	127	475	12	in corso costr.							
8	127	475	13	in corso costr.							
9	127	475	14	in corso costr.							
10	127	475	15	in corso costr.							
11	127	475	16	in corso costr.							
12	127	475	17	in corso costr.							
13	127	475	18	in corso costr.							
14	127	475	19	in corso costr.							
15	127	475	20	in corso costr.							
16	127	475	21	in corso costr.							
17	127	475	22	in corso costr.							
18	127	475	23	in corso costr.							
19	127	475	24	in corso costr.							
20	127	475	25	in corso costr.							
21	127	475	26	in corso costr.							
22	127	475	28	in corso costr.							
23	127	475	31	in corso costr.							
24	127	475	32	in corso costr.							
25	127	475	33	in corso costr.							
26	127	475	34	in corso costr.							
27	127	475	35	in corso costr.							
28	127	475	36	in corso costr.							
29	127	475	37	in corso costr.							
30	127	475	38	in corso costr.							
31	127	475	40	in corso costr.							
32	127	475	41	in corso costr.							
33	127	475	44	in corso costr.							

Oltre ai sopra citati immobili, fanno parte del compendio immobiliare, i relativi proporzionali diritti sui beni comuni non censibili (BCNC) rappresentati da: -----

➤ **C.F. Comune di Arezzo - Sezione Urbana A:** -----

Fg.	Part.	Sub	Cat. / Qualità	Cl.	Vani / Const.	Sup. cat	Rendita	NOTE
127	475	5	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 3, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43 e 44." (resede)
127	475	6	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24." (spazi di manovra a P. Int. e rampa)
127	475	27	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43 e 44." (ingresso, vano scala e loc. tecnici)
127	475	39	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 40 e 41." (vano scala a P. 6)
127	475	42	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 3, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43 e 44." (resede)
127	475	45	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41 e 44." (resede)
127	475	46	b.c.n.c					b.c.n.c. "a tutti i sub" (resede)

In genere beni comuni non censibili costituiti fondamentalmente da spazi di



manovra e rampa dei garage, resede, ingresso e vano scala comuni, ecc., ecc.. In alcuni casi tali b.c.n.c., come sopra meglio indicato, risultano comuni anche ad u.i. non oggetto di esecuzione. -----

La presente Unità Negoziale n. 1 è rappresentata fondamentalmente da: -----

• **Piena proprietà per quota 1/1 di:** -----

- **N. 32 unità immobiliari tutte ancora “in corso di costruzione” (sub 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41 e 44):** Tali u.i. occupano parte del P.T e tutto il Piano Interrato, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6° e liv. 7° (copertura) del fabbricato, con l’esclusione delle sole ulteriori superfici destinate ai b.c.n.c. (come sopra meglio dettagliati). Le residue superfici del fabbricato, oltre che dai b.c.n.c. sopra citati, sono occupate da due ulteriori u.i. (Sub. 3 e 43) che completano il fabbricato ma non sono oggetto di esecuzione. -----

Il fabbricato in questione, nel complesso, ha accesso direttamente da Viale Giotto, tramite il resede esterno che costeggia la richiamata viabilità pubblica. Il Piano interrato ha un accesso carrabile tramite una rampa (parte del Sub. 6), accessibile anch’essa dal resede esterno. Le u.i., poste ai vari livelli del fabbricato, hanno poi in genere accesso tramite l’ingresso e scala comune (rappresentata dal Sub 27, fino al liv. 5°, e dal Sub 39 al Liv. 6°). ---

• **Piena proprietà per quota 1/1, con “diritto d’uso” attribuito alla Società Enel Ente Nazionale Per l’Energia Elettrica, di:** -----

- **Un vano, avente Categoria Catastale D1 – “centrale elettrica” (sub 2):** sito a piano interrato, accessibile autonomamente tramite scala esterna direttamente dal resede. -----

• **Proporzionali diritti sui seguenti beni comuni non censibili:** -----

- **Aree di manovra e rampa (Sub 6):** Posto a P. interrato, con sbocco della rampa a P.T., è rappresentato da tutte le aree di manovra a futuro servizio di tutte le u.i. del P. Interrato e consente l’accessibilità in forma carrabile del Livello Interrato stesso. Detto b.c.n.c., fondamentalmente, è di pertinenza delle sole u.i. oggetto di esecuzione; -----
- **Resede (Sub 5, 42 e 46):** Posti a P.T., sono rappresentati da aree impiegate in parte a verde, in parte a camminamento o piccole aree di parcheggio. I



diritti su tali b.c.n.c. sono condivisi con altre u.i. non oggetto di esecuzione;

- **Resede (Sub 45):** Posto a P.T., è rappresentato da aree impiegate in parte a verde ed in parte a camminamento. Detto b.c.n.c., fondamentalmente, è di pertinenza delle sole u.i. oggetto di esecuzione; -----
- **Ingresso e vano scala (Sub 27):** il presente b.c.n.c. si sviluppa a tutti i livelli dal P. Interrato fino al P. 6° ed è costituito dall'ingresso (a P.T.), area di distribuzione e locali tecnici (a P. Interrato) e dal vano scala/ascensori a tutti i livelli. I diritti su tali b.c.n.c. sono condivisi con altre u.i. non oggetto di esecuzione; -----
- **Vano scala (Sub 39):** il presente b.c.n.c. è rappresentato dal solo vano scala per la superficie dello stesso posta al P. 6°. Tale porzione del vano scala è distinta dalla restante, individuata dal Sub 27 sopra descritto, in quanto la presente porzione della stessa ha diritti attribuiti ai soli sub 40 e 41, entrambi oggetto di esecuzione. -----

Tutte le unità immobiliari sopra indicate sono site in Viale Giotto n. 4 - Arezzo. -----

Gli immobili oggetto della presente trattazione per loro naturale articolazione, nonché in considerazione della loro condizione di parziale realizzazione, danno vita ad una unica unità negoziale dotata di accessi e spazi comuni in parte condivisi con altre u.i. non oggetto di esecuzione. -----

Confini - Unità negoziale 1

I confini degli immobili che costituiscono la presente Unità negoziale sono i seguenti: --

- **Nel complesso le u.i. oggetto di trattazione (Fg. 127, Part. 475, sub 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41 e 44) ed i relativi b.c.n.c. (sub 5, 6, 27, 39, 42, 45, 46) confinano con:** distacco verso la Part. 475, sub 3 e 43, Part. 891 su più lati, Part. 573, Part. 484, Part. 1365 e Part. 1502 su più lati, salvo se altri; -----

Titoli di provenienza – Unità negoziale 1

Malgrado il presente compendio sia suddiviso in più u.i., facendo le stesse parte di un unico fabbricato risultano avere per buona parte un'analogia provenienza. -----



Gli Immobili di cui sopra risultano di proprietà dell'esecutato, così come riportato anche nell'intestazione catastale, secondo quanto segue: -----

Unità immobiliari poste nel Comune di Arezzo, Sez. A: -----

N. progr. Pignor.	Fg.	Part.	Sub
1	127	475	2
2	127	475	7
3	127	475	8
4	127	475	9
5	127	475	10
6	127	475	11
7	127	475	12
8	127	475	13
9	127	475	14
10	127	475	15
11	127	475	16
12	127	475	17
13	127	475	18
14	127	475	19
15	127	475	20
16	127	475	21
17	127	475	22
18	127	475	23
19	127	475	24
20	127	475	25
21	127	475	26
22	127	475	28
23	127	475	31
24	127	475	32
25	127	475	33
26	127	475	34
27	127	475	35
28	127	475	36
29	127	475	37
30	127	475	38
31	127	475	40
32	127	475	41
33	127	475	44

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
piena proprietà per quota 1/1: -----
- In riferimento al solo **Sub 2** (cabina elettrica) **è da rilevare l'esistenza di un diritto di uso** (come più avanti meglio descritto) a favore ENEL ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA, con sede in Roma, C.F. 00811720580. -----

Per quanto riguarda poi i b.c.n.c. posti nel Comune di Arezzo, Sez. A: -----

Fg. n. 127, part. 475, sub n. 5, 6, 27, 39, 42, 45, 46: -----



- [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
proporzionali diritti di proprietà. -----

Tutti i diritti sopra citati sono ad essa pervenuti a seguito di²: -----

- **Atto di “Scissione”, notaio Francesco Cirianni del 18.03.2010, Rep. 10980, Racc. 6948**, trascritto in data 22.03.2010, Reg. Gen. 5330, Reg. Part. 3654, da [REDACTED], con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] la quale conferisce i beni costituiti da *“complesso immobiliare ubicato in Comune di Arezzo, viale Giotto n. 4, comprendente due corpi di fabbrica interconnessi tra loro, uno più largo su due piani fuori terra e l’altro, con sviluppo a torre, su sei piani fuori terra oltre al piano terreno...altresì corredato di terreno di pertinenza ... di metri quadri catastali 2.010...”* individuati al C.F. del Comune di Arezzo, Sez. A, Fg. 127, part. 475, sub 1, Cat. B/4 e Fg. 127, part. 475, sub 2, Cat. D/1; -----
- Alla [REDACTED] quanto sopra pervenne con **atto di compravendita, notaio Paolo Bucciarelli Ducci del 07.01.2008, Rep. 55690, Racc. 20386**, trascritto in data 23.01.2008, Reg. Gen. 1413, Reg. Part. 970, dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] la quale cede il complesso immobiliare individuato al C.F. del Comune di Arezzo, Sez. A, Fg. 127, part. 475, sub 1 e 2 (quest’ultimo, *“...regolarmente in conto alla [REDACTED] per la proprietà ed all’ENEL per l’uso.”*). -----
Con il presente atto la società acquirente dichiarava di non avere contestazioni di sorta da sollevare, con particolare riferimento *“ alla situazione statica della struttura, considerato che all’epoca della costruzione non erano vigenti le attuali norme antisismiche...”*. La particolarità e qualità della struttura sarà oggetto di descrizione successiva anche da parte dello scrivente; -----
- Con **atto del notaio Cesare Gonnelli per “Concessione di cabina elettrica e costituzione di Servitù”, del 30.01.1968, Rep. 31793, Racc. 7564**, trascritto in data 28.02.1968, Reg. Gen. 2087, Reg. Part. 1559, la “[REDACTED] [REDACTED] concede in uso all’Ente Nazionale

² Vedi copia degli allegati titoli di provenienza di seguito citati



Per l'Energia Elettrica – Enel... un locale in muratura interrato adibito a cabina di trasformazione elettrica... ubicato più precisamente... nell'angolo sinistro del retro del fabbricato (guardando dal viale Giotto)... Il vano in parola... non è ancora accampionato in catasto, essendo di recente costruzione, ma insiste catastalmente sulla particella 475... del Fg. 127...". Tale "locale" sarà successivamente individuato con il sub 2, come sopra già indicato. -----

L'atto inoltre procede indicando: "A beneficio inoltre della suddetta cabina... sono le seguenti servitù: -----

a) *La servitù di passo...; -----*

b) *La servitù di elettrodotto sulle finitime proprietà della Camera di Commercio...". -----*

- Alla [REDACTED] quanto sopra pervenne con **atto di compravendita, notaio Cesare Gonnelli del 02.07.1963, Rep. 25607, Racc. 6222**, trascritto in data 16.07.1963, Reg. Gen. 2089, Reg. Part. 4225, dalla [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] la quale cede il terreno individuato al Fg. 127 dalla porzione "b" della part. 6 (di mq 1500) e dalla porzione "b" della Part. 7 (di mq 510), per totali mq 2010, superficie che anche attualmente costituisce al C.T. la Part. 475, su cui sorge il fabbricato, originata dalle sopra richiamate porzioni. -----

In relazione ai sopra citati atti di provenienza del ventennio va precisato che: -----

- Il **Sub 2** è tale sin dall'impianto; -----
- I **sub 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41**, nonché i b.c.n.c. **sub 6, 27 e 39**, derivano, a seguito di denuncia di variazione del 25.09.2015, n. AR0118571, dal **sub 4** per soppressione dello stesso. A sua volta il **sub 4** deriva dalla soppressione del **sub 1** a seguito della denuncia di variazione del 01.07.2014, prot. AR0077925; -----
- I **sub 42** (b.c.n.c.) e **44** derivano, a seguito di denuncia di variazione del 08.09.2016, n. AR0151657, dal **sub 29** che, a sua volta, derivava a seguito di denuncia di variazione del 25.09.2015, n. AR0118571, dal **sub 4** per



soppressione dello stesso. A sua volta il **sub 4** deriva dalla soppressione del **sub 1** a seguito della denuncia di variazione del 01.07.2014, prot. AR0077925; -----

- Il **sub 5** (b.c.n.c.) deriva dalla soppressione del **sub 1** a seguito della denuncia di variazione del 01.07.2014, prot. AR0077925; -----
- I **sub 45 e 46** (entrambi b.c.n.c.) derivano, a seguito di denuncia di variazione del 02.11.2016, n. AR0170095, dal **sub 30** che, a sua volta, derivava a seguito di denuncia di variazione del 25.09.2015, n. AR0118571, dal **sub 4** per soppressione dello stesso. A sua volta il **sub 4** deriva dalla soppressione del **sub 1** a seguito della denuncia di variazione del 01.07.2014, prot. AR0077925; -----

Le indicazioni catastali sopra descritte del presente *Lotto n. 1* sono pertanto quelle attuali e risultano coincidenti con quelle riportate nei titoli di provenienza richiamati e nel pignoramento del 21.04.2021, Rep. 827/2021, trascritto il 13.05.2021, Reg. Part. 6081, Reg. Gen. 8050, in favore della [REDACTED], secondo la storia, le modalità e con i limiti sopra indicati. -----

Tali indicazioni coincidono anche con quelle riportate nella “*certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale*”, redatta dal Notaio Luigi De Santis in data 06.07.2021. -----

È tuttavia opportuno segnalare: -----

- Nella *Certificazione Notarile* viene indicato “*Si precisa che l’immobile censito in catasto con la part. 475 sub 2 è intestato in catasto alle società ENEL.... con sede in Roma, per il diritto d’uso e [REDACTED], con sede in [REDACTED] per la proprietà; il diritto in favore di ENEL non risulta trascritto*”. Lo scrivente, contrariamente a tale indicazione, ha in tal senso reperito l’atto del notaio Gonnelli del 30.01.1968, Rep. 31793, Racc. 7564 (che in copia si allega alla presente trattazione), per “Concessione di cabina elettrica e costituzione di Servitù”, trascritto in data 28.02.1968, Reg. Gen. 2087, Reg. Part. 1559; -----
- Nella “*certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale*”, redatta dal Notaio Luigi De Santis, come meglio specificato al successivo paragrafo “*Ulteriori titoli gravanti sui beni*”, non sono poi citati alcuni atti che “*insistono*”, direttamente o indirettamente sui beni; -----



- **È poi necessario ricordare, come segnalato dallo scrivente all'Ill.mo Giudice con comunicazione del 01.12.2021 che, sia nel richiamato pignoramento che nella certificazione notarile, non sono inseriti i diritti sui b.c.n.c. sub 5, 6, 27, 39, 42, 45 e 46, riportati dallo scrivente nell'unità negoziale, per i quali, con nota del 02.12.2021, l'Ill.mo Giudice si è "riservato di provvedere alla prossima udienza";** -----
- **In merito poi ai titoli che gravano sulle u.i. oggetto di trattazione, nonché alle "condizioni" attinenti alla proprietà delle stesse, a completamento della trattazione, si rinvia ulteriormente a quanto indicato nel già citato paragrafo che segue "Ulteriori titoli gravanti sui beni".** -----

In merito alla condizione catastale delle u.i. è inoltre necessario segnalare anche quanto segue: -----

- **Nessuna delle u.i. "principali" (sub 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41 e 44) è oggi dotata di planimetria catastale in quanto le stesse sono ancora tutte unità immobiliari "in corso di costruzione". Pertanto per le stesse, correttamente, non è prevista la presenza del deposito della planimetria** (fino al loro completamento). La giustificata assenza di planimetrie catastali non rende necessario alcun confronto della loro coerenza con lo stato dei luoghi. Per dare un punto di riferimento lo scrivente provvederà tuttavia ad allegare alla presente trattazione la planimetria catastale "storica" dell'originario sub 1 da cui tutte le u.i. attuali, direttamente o indirettamente, derivano (con la sola eccezione del sub 2, comunque rappresentato nella medesima planimetria); -----
- Il Sub 2 ("centrale elettrica"), tra le u.i. oggetto di trattazione, è l'unica che non si trova catastalmente nella condizione di immobile "in corso di costruzione". **Per la stessa dovrebbe pertanto esistere una planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, ma in realtà così non è** in quanto, come si evince dalla stessa planimetria catastale dell'originario sub 1 da cui sono derivati tutti gli attuali sub, certamente anche lo stesso sub 2 fu accatastrato originariamente nell'unico subalterno generale che comprendeva l'intero fabbricato. Fu certamente un "accertamento d'ufficio" a generare poi il sub 2 (che infatti è "individuato con appunto manuale" direttamente nella planimetria



catastale del sub 1), a causa dell'incompatibilità della destinazione della superficie in questione a "cabina elettrica" rispetto alla destinazione del resto del fabbricato. Per tale motivo non esiste oggi una specifica planimetria catastale del sub 2 e, secondo l'esito della richiesta avanzata al sistema telematico, la stessa risulta "non rilasciabile" in quanto "non abbinata", mentre nella realtà la stessa certamente non esiste in quanto mai realizzata. -----

Per tale motivo quale aggiornamento catastale dovrà essere redatta, e depositata, la necessaria planimetria catastale del sub 2. -----

- È inoltre necessario segnalare che, nell'*Elaborato Planimetrico* del 29.12.2017, ultimo in atti, il b.c.n.c. sub 45 (a Piano Terra) è stato erroneamente indicato come "Sub 56". Tale errore risulta palese, considerando il fatto che il Sub 56 nell'*Elenco dei Subalterni Assegnati* non esiste (ad oggi la numerazione progressiva dei subalterni arriva infatti solo al numero 46). Sempre dall'*Elenco dei Subalterni Assegnati*, si evince invece che esiste un sub 45, non rappresentato nella richiamata planimetria. Peraltro nella ordinata distribuzione dei subalterni che abitualmente viene eseguita, l'errato sub "56" è posto graficamente proprio in prossimità dei subalterni 44 e 46 a chiarire l'evidente errato salto di numerazione ed errata indicazione nel grafico del sub "56" in luogo del "45". La stessa attribuzione del b.c.n.c. sub 45 "ai sub 28, 31 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 44" è perfettamente coerente con la sua collocazione. -----

Nell'ambito delle sistemazioni catastali da eseguire, pertanto, anche il presente Elaborato Planimetrico dovrà essere oggetto di rettifica. -----

- È infine necessario segnalare che, la u.i. individuata catastalmente quale **sub 28**, altro non è che la prima parte dell'ingresso al fabbricato. Non si comprende pertanto come mai la stessa non sia classificata come b.c.n.c. alla stessa stregua del sub 27 che ne costituisce il naturale proseguimento (fondendosi peraltro necessariamente con quest'ultimo). In realtà oggi la stessa è "unità in corso di costruzione". **A Giudizio dello scrivente dovrà pertanto essere eseguita una variazione della richiamata u.i. in tal senso.** In assenza di ciò non vi sarebbe la possibilità di accesso al vano scala, conseguentemente a tutte le u.i. oggetto di trattazione. -----

Lo scrivente non ha provveduto ad alcuno degli aggiornamenti catastali sopra



indicati ma, qualora ritenuto dall'Ill.mo Giudice opportuno, resta in tal senso a completa disposizione. -----

Le indicazioni catastali sopra descritte degli immobili oggetto di trattazione sono quelle attuali e risultano pertanto coincidenti con quelle riportate nei titoli di provenienza **con i limiti e secondo le specifiche sopra riportate. Anche in ordine ai passaggi di proprietà, in relazione alla continuità delle trascrizioni, si ricorda quanto già sopra indicato E QUANTO RIPORTATO NEL PARAGRAFO CHE SEGUE.** -----

Trattandosi di beni di proprietà di una società, non è risultato necessario eseguire alcuna indagine presso lo stato civile del comune. -----

Ulteriori titoli gravanti sui beni: Unità negoziale 1

Oltre quanto sin qui indicato, in ordine alla provenienza dei beni, risulta necessario sottolineare l'esistenza di ulteriori titoli gravanti sulle u.i.³, secondo quanto segue: -----

- **Atto di compravendita, notaio Francesco Cirianni del 08.04.2015, Rep. 20781, Racc. 13951**, trascritto in data 15.04.2015, Reg. Gen. 4757, Reg. Part. 3649. Con questo atto [REDACTED] (in esecuzione al contratto preliminare stipulato in data 14.07.2014, registrato il 01.08.2014 al n. 4459, Vol. 45, Serie 3) vende ai sig.ri [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] le u.i. individuate al C.F. del Comune di Arezzo, Sez. A, Fg. 127, part. 475, **sub 3 e 5** (per quest'ultima i proporzionali diritti trattandosi di b.c.n.c.). -----

Il presente atto pertanto non riguarderebbe apparentemente le u.i. oggetto di trattazione (se non in modo indiretto in ordine ai diritti sul sub 5 oggetto di trattazione anche nella presente relazione). **È tuttavia proprio in riferimento a tali diritti che il presente atto ha valenza per le u.i. oggetto di trattazione e merita di essere citato.** Nello stesso infatti si indica: -----

All'Art. 1: -----

³ Vedi copia degli allegati titoli di seguito citati



- “...È altresì compreso nella presente **compravendita l’uso esclusivo di n. 3 (tre) posti auto sul resede condominiale sopra indicato (subalterno 5); pattuizione che la società venditrice... si obbliga a riportare nell’erigendo Regolamento Condominio...**” -----

Tale aspetto ha pertanto una chiara ricaduta in ordine ai diritti vantati dalle restanti u.i. in riferimento al b.c.n.c. sub 5 oggetto di trattazione; --

All’Art. 8: -----

- *“La società venditrice... si riserva la proprietà del lastrico solare di copertura e del sottotetto del fabbricato condominiale di cui è parte l’unità immobiliare in oggetto, senza dover corrispondere alcuna indennità ai proprietari dei piani sottostanti, in espressa deroga a quanto previsto dall’art. 1127 del c.c.; la stessa società venditrice potrà, inoltre, cedere detto diritto a terzi, rinunciando, sin d’ora, la parte acquirente ad ogni eventuale compenso o indennità.”*; -----

Anche tale aspetto ha una palese ricaduta in ordine ai diritti vantati dalle restanti u.i. sulle parti comuni; -----

All’art. 9: -----

- *“La parte acquirente conferisce mandato alla società venditrice – che, anche nel proprio interesse, accetta – per predisporre il Regolamento di Condominio del fabbricato di cui è parte l’unità immobiliare in oggetto...”*. -----

Tali indicazioni nella *“certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale”* non sono citate. -----

- **Atto “Contratto preliminare di vendita”, notaio Francesco Cirianni del 02.12.2015, Rep. 22133, Racc. 14792, registrato ad Arezzo il 09.12.2015 al n. 7770, serie 1T, trascritto in data 09.12.2015, Reg. Gen. 16272, Reg. Part. 11894. Con questo atto [REDACTED] si obbliga a vendere al sig. [REDACTED], nato ad [REDACTED], le u.i. *“in corso di costruzione”* individuate al C.F. del Comune di Arezzo, Sez. A, Fg. 127, part. 475, sub 38 e 10 (LE RICHIAMATE U.I. SONO OGGETTO ANCHE DELLA PRESENTE TRATTAZIONE).** -----

Le indicazioni principali riportate nello stesso sono: -----



- L'impegno della [REDACTED] era quello di consegnare un *"...appartamento di civile abitazione posto al piano quinto e più esattamente quello a destra salendo il vano scala condominiale, che, a ristrutturazione ultimata, sarà composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere e bagni, oltre a locale garage al piano interrato contraddistinto con il numero 2 e più esattamente il secondo a sinistra entrando dalla rampa dei garage..."*; -----

È in tal senso da rilevare che, il sub 38 citato in atto, in realtà rappresenta l'intero piano 5°, non una porzione dello stesso come sembra emergere dalla descrizione in atto; -----

- *"Precisano le parti ... che l'incidenza millesimale di quanto promesso in vendita, rispetto all'intero complesso, è pari a 120,90/1000..."* -----
- *"La realizzazione del fabbricato dovrà essere eseguita ed ultimata indicativamente entro il termine del 31.12.2017".* -----

Quale annotamento a margine del presente atto viene riportato: -----

- Ai fini del completamento dell'atto Cirianni del 02.12.2015, Rep. 22133, di cui sopra, viene sottoscritto **atto "Dichiarazione di nomina", notaio Francesco Cirianni del 25.10.2017, Rep. 25780, Racc. 17188**, trascritto in data 06.11.2017, Reg. Gen. 17117, Reg. Part. 11749. Con questo atto il sig. [REDACTED] *"...ha nominato quale persona che acquisti i diritti ed assuma tutti gli obblighi nascenti dal suddetto contratto preliminare di vendita la signora [REDACTED]..."*. -----
- **Atto di compravendita, notaio Alessandro Baldesi del 03.11.2016, Rep. 23986, Racc. 11786**, trascritto in data 07.11.2016, Reg. Gen. 15752, Reg. Part. 10994. Con questo atto [REDACTED] vende alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], **le u.i. individuate al C.F. del Comune di Arezzo, Sez. A, Fg. 127, part. 475, sub 43 (esclusa dalla presente esecuzione), oltre ai diritti sulle u.i. sub 42, 5, 46 e 27 (questi ultimi b.c.n.c. OGGETTO ANCHE DELLA PRESENTE TRATTAZIONE)**. -----

Tale contratto di compravendita viene stipulato in esecuzione del contratto preliminare di compravendita di cui alla **scrittura privata sottoscritta in data 05.10.2016, registrata in Arezzo il 06.10.2016 al n. 4471 serie 3**. -----



Anche in questo caso il presente atto non riguarderebbe apparentemente le u.i. oggetto di trattazione (se non in modo indiretto in ordine ai diritti sui b.c.n.c. sopra indicati, oggetto di trattazione anche nella presente esecuzione). **È tuttavia proprio in riferimento a tali diritti che il presente atto ha valenza anche per le u.i. oggetto di trattazione e merita di essere citato.** Nello stesso infatti si indica: -----

All'Art. 1: -----

- **“...è di corredo della unità immobiliare in oggetto (sub 43) la facoltà di utilizzare in via esclusiva (senza possibilità, quindi, per gli altri condomini di occuparli) numero 3 (tre) posti auto nell'area condominiale rappresentata dai citati subalterni 46 e 5...La parte venditrice assicura e garantisce alla parte acquirente che la presente pattuizione verrà formalizzata in sede di approvazione del Regolamento di Condominio...”** -----

Tale aspetto ha pertanto una chiara ricaduta in ordine ai diritti vantati dalle restanti u.i. in riferimento al b.c.n.c. sub 5 e 46 oggetto di trattazione; -----

All'Art. 3: -----

- ***“La parte venditrice si riserva la proprietà dell'eventuale lastrico solare di copertura o del sottotetto del fabbricato condominiale, senza dover corrispondere alcuna indennità ai proprietari dei piani sottostanti, in espressa deroga a quanto previsto dall'art. 1127 del c.c.; potrà cedere detto diritto a terzi, rinunciando la parte acquirente ad ogni eventuale compenso o indennità.”*** -----

Anche tale aspetto ha una conseguente ricaduta in ordine ai diritti vantati dalle restanti u.i. sulle parti comuni. -----

Tali indicazioni nella *“certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale”* non sono citate. -----

- **Contratto “Preliminare di Vendita”, registrato ad Arezzo il 02.10.2014, al n. 4894, Vol. 49, Serie 3.** Con questo atto la [REDACTED] si obbliga a vendere alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], quanto segue:

- ***“due unità immobiliari ad uso ufficio poste al piano sesto, individuate***

Esec. lm. 85/2021 – [REDACTED] / [REDACTED]



come “unità 1” e “unità 2” nelle allegate planimetrie, oltre a locali ufficio al piano settimo, integrati da ampio lastrico solare e precisamente **l'intero lastrico solare del fabbricato al suddetto piano...**”(n.d.r. oggi sub 39, 40 e 41); -----

- N. 2 locali garage al piano interrato contraddistinti con i numeri 3 e 4 nella planimetria che si allega....” (n.d.r. oggi sub 11 e 12); -----

A tale atto segue la **Trascrizione del 14.12.2018, Reg. Part. 14144, Reg. Gen. 20400, Domanda Giudiziale Esecuzione in Forma Specifica** emessa dal Tribunale di Arezzo in data 11.12.2018, Rep. 10635, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] “per ottenere sentenza ex art. 2932 c.c. per concludere il trasferimento in ordine al contratto definitivo non stipulato”. I beni interessati risultano: -----

- 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Comune di Arezzo (AR), distinti al C.F., Sez. A, Foglio 127: part. 475, **sub 11, 12, 40, 41, 39** oltre ai corrispondenti diritti sui **b.c.n.c. sub 5 e 6 (TUTTE U.I. OGGETTO ANCHE DELLA PRESENTE ESECUZIONE)**. -----

È opportuno indicare che, nella richiamata nota di trascrizione del 14.12.2018, Reg. Part. 14144, nella sezione “ulteriori informazioni” si indica “emettere sentenza costitutiva ex art.2932 c.c. che produca gli effetti del contratto definitivo non stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] relativamente ai beni immobili de quibus censiti al catasto fabbricati del Comune di Arezzo, Sez. A, Fg. 127, part. 475, sub. 11, 12, 40, 41, unità in corso di costruzione, sub 39 b.c.n.c. ai sub 40 e 41, nonché sub 5, b.c.n.c. ai sub 40 e 41 (n.d.r. in realtà il sub 5 non è b.c.n.c. ai soli sub 40 e 41 ma anche ad altri sub) e sub 6, b.c.n.c. ai sub 11 e 12” (n.d.r. ugualmente il sub 6 non è b.c.n.c. ai soli sub 11 e 12 ma anche ad altri sub). -----

Tali indicazioni nella “certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale” non sono citate. -----

- **Contratto “Preliminare di Vendita”, del 27.05.2013, Registrato il 07.06.2013 al n. 5298, vol. 53, serie 3.** Con questo atto la [REDACTED] si obbliga a vendere alla sig.ra [REDACTED], nata ad [REDACTED] quanto segue:
 - “due appartamenti di civile abitazione, in corso di realizzazione, posti



al primo piano e più esattamente quello posizionato sopra i locali commerciali, e che sarà composto da: -----

- *Appartamento composto da cucina, lavanderia, bagno e camera oltre a soppalchi, contraddistinto con il numero 1; -----*
- *Appartamento composto da lavanderia, cucina, pranzo soggiorno, 3 camere due bagni e soppalchi oltre a resede esterno a comune fra i due appartamenti. -----*

(n.d.r. parzialmente corrispondenti alle superfici degli attuali sub 33 e 34). -----

- *Il tutto integrato da n. 2 locali ad uso garage al piano interrato contraddistinti con il numero 16 e 17...” (gli attuali sub 7 e 8). -----*

Le planimetrie allegate al preliminare di vendita non coincidono con le successive progettazioni e con lo stato attuale dei luoghi. Nello stesso preliminare era peraltro indicato “... *la parte promissaria acquirente... potrà individuare la esatta distribuzione interna dell’appartamento promesso in vendita che potrà anche essere diversa rispetto alla planimetria come sopra allegata sotto alla lettera B e C..*”. -----

Oltre a ciò sono riportate nel preliminare ulteriori disposizioni già indicate nei preliminari che precedono. -----

A tale preliminare seguono poi la **Trascrizione del 07.11.2017, Reg. Part. 11794, Reg. Gen. 17174**, Domanda Giudiziale Esecuzione in Forma Specifica emessa dal Tribunale di Arezzo in data 30.08.2017, Rep. 8206, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] “*Per ottenere sentenza ex art. 2932 c.c. per concludere contratto di compravendita entro il termine stabilito con l’atto preliminare di compravendita stipulato in data 27.05.2013, Registrato il 07.06.2013 al n. 5298, vol. 53, serie 3*”. I beni interessati risultano: -----

- 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Arezzo (AR), distinti al C.F., Sez. A, Foglio 127: part. 475, sub 31, **33, 34**, 16 e 17. -----

A ciò segue l’**annotamento a margine del 24.01.2018, Reg. Part. 188, Reg. Gen. 1203**, per atto Tribunale di Arezzo del 19.12.2017, Rep. 3022/1 per restrizione beni. Vengono liberate le u.i. individuate al C.F. Sez. A, Fg. 127, Part. 475 sub 16, 17 e 31. -----



Infine segue la **Trascrizione del 23.01.2018, Reg. Part. 836, Reg. Gen. 1141**, Domanda Giudiziale Esecuzione in Forma Specifica emessa dal Tribunale di Arezzo in data 19.12.2017, Rep. 3022, a favore di [REDACTED] nata ad [REDACTED], contro [REDACTED] ad *“integrazione della precedente trascrizione Reg. Part. 11794 del 07.11.2017, per ottenere sentenza ex art. 2932 c.c. per concludere contratto di compravendita entro il termine stabilito con l’atto preliminare di compravendita stipulato in data 27.05.2013, Registrato il 07.06.2013 al n. 5298, vol. 53, serie 3.”*. I beni interessati risultano:

- 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Arezzo (AR), distinti al C.F., Sez. A, Foglio 127: part. 475, **sub 7 e 8**. -----

TUTTE LE SOPRA CITATE U.I. SONO OGGETTO ANCHE DELLA PRESENTE ESECUZIONE. -----

Infine, oltre agli atti sopra citati, risulta necessario citare il seguente ulteriore atto⁴: -----

- **Atto “Accordo relativo all’area di trasformazione 2305 ex Camera di Commercio in Arezzo Viale Giotto”, notaio Francesco Cirianni del 02.02.2012, Rep. 14987, Racc. 10051, solamente oggetto di registrazione, eseguita ad Arezzo il 07.02.2012 al n. 986 serie 1T.** -----

Con tale atto, tra il Comune di Arezzo e la [REDACTED] si conviene: ----

- *“considerato che il regolamento urbanistico (art. 130, c. 5, delle NTA) prevede la riconversione alle funzioni residenziale, direzionale e commerciale dell’edificio ubicato in Comune di Arezzo, viale Giotto già sede della Camera di Commercio, mediante un intervento edilizio di restauro, condizionato alla riqualificazione di via Crispi, dall’ingresso dell’Anfiteatro Romano incuso fino a via Guadagnoli...”*; -----
- *Rilevato che, a norma dell’art. 130, occorre stipulare una convenzione per la disciplina dell’intervento di restauro da attuare su immobili privati, e dell’intervento di riqualificazione di via Crispi, da eseguire su aree pubbliche...* -----
- *Dato atto che il progetto esecutivo dei lavori di riqualificazione degli assi*

⁴ Vedi copia degli allegati titoli di seguito citati



ottocenteschi... è stato approvato dall'Amministrazione Comunale con provvedimento n. 68 del Direttore dei Servizi Infrastrutturali... in data 9 gennaio 2012 prevedendo per i lavori dall'ingresso dell'Anfiteatro Romano incluso fino a via Guadagnoli (parte B), a carico della società "██████████ un importo di euro 550.000,00 inclusi iva ed oneri..." -----

SI CONVIENE E SI STIPULA

Art. 1) ... -----

2. L'accordo prevede fra l'altro.... -----

a) la riconversione alle funzioni residenziale, direzionale e commerciale dell'edificio...; -----

b) la realizzazione a cura e spese della società ██████████ dei lavori di riqualificazione di Via Crispi, dall'ingresso dell'Anfiteatro Romano incluso fino a via Guadagnoli (parte B) per un importo di euro 550.000,00... -----

Art. 2) ... -----

3. Le parti.... danno atto che, la localizzazione delle funzioni nell'ambito dell'edificio (n.d.r. riferendosi al fabbricato di Viale Giotto) è la seguente: le attività commerciali sono localizzate al piano terra del corpo più basso con corte interna; agli altri piani sono localizzate le attività direzionali; il corpo più alto può essere destinato a residenza o attività direzionali oppure a residenza e attività direzionali.... -----

4. le parti... convengono che l'intervento edilizio di restauro avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 127, della L.R. 1/2005. Qualora l'importo delle opere sia inferiore agli oneri dovuti, dovrà comunque essere versata la differenza. Sarà versato al Comune di Arezzo, al momento della presentazione della SCIA e secondo le tariffe vigenti, fatta salva la facoltà di rateizzo, l'importo dovuto a titolo di costo di costruzione, ove dovuto, e di oneri di urbanizzazione secondaria... -----

5. L'inizio dei lavori dovrà essere contestuale o successivo all'inizio dei



lavori di riqualificazione di via Crispi... -----

6. *L'attestazione di abitabilità, anche parziale, è subordinata alla presa in consegna da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere indicate all'Art. 3...* -----

Art. 3) Riqualificazione di Via Crispi ... -----

Il Comune di Arezzo... affida alla società [REDACTED], la quale... ne assume l'obbligo per sé e per i propri aventi causa a titolo oneroso o gratuito, la realizzazione dei lavori di riqualificazione di via Crispi... -----

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia all'atto medesimo che è allegato alla presente trattazione. -----

In considerazione di ciò, con prima comunicazione informale a mezzo mail del 22.02.2022, e successiva comunicazione formale a mezzo PEC inviata in data 25.02.2022 al Comune di Arezzo, lo scrivente chiedeva chiarimenti allo stesso in merito all'effettiva esecuzione da parte di [REDACTED] dei lavori a scomputo sopra indicati, per un importo di € 550.000,00. -----

Alla data di spedizione della relazione non è ancora stata fornita dal Comune di Arezzo alcuna risposta. Per quanto noto allo scrivente, salvo diversa indicazione che dovesse provenire dal Comune di Arezzo, tali lavori non sono stati eseguiti. Rimane pertanto ancora realisticamente in capo all'intervento la necessità di corrispondere l'importo degli oneri oggetto della convenzione (ovvero il diverso importo che il Comune di Arezzo vorrà indicare e che lo scrivente provvederà eventualmente a notificare con integrazione alla presente). Tale aspetto sarà pertanto tenuto in considerazione in sede di valutazione. -----

Tali ulteriori precisazioni risultavano necessarie quale limite alla provenienza dei beni. -----

Non sono risultati reperibili ulteriori atti di locazione o atti in genere registrati alla data del 25.10.2021. -----



Capitolo 2

Descrizione dei beni

Elementi comuni a tutte le u.i.

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono collocate in un più ampio fabbricato avente un livello interrato e sette livelli fuori terra, oltre un ulteriore livello (livello copertura) ove sono posti ulteriori locali. Più precisamente il fabbricato in questione è costituito da due volumi (uno più ampio che raggiunge i sopra citati complessivi otto livelli fuori terra ed uno costituito semplicemente da due piani fuori terra). Le u.i. oggetto di trattazione, per maggiore dettaglio, rappresentano buona parte del fabbricato, escludendo fondamentalmente solo ampia parte del P.T. della porzione a due piani, ove sono collocate due u.i. non comprese dalla presente procedura esecutiva.

Il fabbricato in questione è costituito dalla ex sede della CC.II.AA. di Arezzo, posta in Viale Giotto n. 4. Proprio da Viale Giotto è possibile accedere direttamente alle aree del resede, che permettono l'accesso pedonale al fabbricato nonché ad alcuni posti auto compresi nell'area del resede stesso, oltre che alla rampa carrabile di accesso al livello interrato. -----

Internamente il fabbricato è servito da una scala (con doppio impianto ascensore, anch'esso in fase di realizzazione) che collega tutti i livelli dal P. Interrato al P. 7° di copertura. Tramite questo collegamento verticale sono raggiungibili tutte le u.i.. -----

È importante segnalare che, la porzione di fabbricato oggetto di trattazione, è stata soggetta a una consistente ristrutturazione, **mai ultimata, anzi per la maggior parte delle superfici ancora allo stato embrionale.** Per tale motivo le u.i. oggetto di trattazione appaiono catastalmente ancora tutte correttamente individuate come “*Fabbricato in corso di costruzione*”, in quanto le stesse non risultano ad oggi ancora impiegabili per la funzione cui sono destinate. Uniche u.i. in stato di lavorazione più avanzata e con la presenza di finiture, sono la u.i. sub 33 e sub 34 (poste al P.1° sulla porzione del fabbricato avente solo due piani), **per quanto anch'esse risultino ancora non complete.** -----

Fa eccezione a quanto sopra indicato la u.i. sub 2, rappresentata dalla “*cabina elettrica*”,



posta a P. Interrato e, come già indicato, soggetta al “diritto d’uso” concesso ad Enel Ente Nazionale per l’Energia Elettrica, per la quale non risulta sia stato eseguito alcun intervento ed è pertanto oggi accatastata con categoria DI. -----

Come meglio descritto nel successivo paragrafo “*Situazione Urbanistico-edilizia, stato di fatto e d’uso dell’immobile*” nel corso del tempo sullo stesso fabbricato si sono susseguite una serie di pratiche edilizie, ultime delle quali la SCIA n. 3798/2017 (per tutti i Piani dall’interrato al P.6°) e la SCIA 52/2018 (per il P.7°). Tale indicazione risulta importante in quanto molte u.i., nel tempo, hanno modificato la loro destinazione d’uso. Lo stato di incompletezza delle lavorazioni in atto rende necessario fornire tale specifica in quanto **i luoghi non presentano ancora generalmente le caratteristiche che consentono l’individuazione dell’attuale destinazione d’uso** che, per quanto sopra indicato, è da considerarsi ancora oggi “sulla carta”. -----

La descrizione della destinazione d’uso che lo scrivente di seguito fornirà per le varie u.i. deve pertanto essere considerata “teorica” in quanto ad oggi ancora non suffragata dalla reale condizione d’uso dei luoghi. -----

Anche la stessa “divisione” tra i vari subalterni è oggi in genere esclusivamente “progettuale”, pertanto individuata semplicemente nei grafici di progetto in quanto, salvo rare eccezioni, non esistendo quasi sistematicamente tramezzature e divisori interni, anche la conseguente divisione delle u.i. non sussiste. -----

Tralasciando le destinazioni delle varie porzioni del fabbricato, che saranno più avanti dettagliatamente analizzate, per quanto riguarda gli aspetti inerenti all’intero fabbricato, quindi comuni alle diverse u.i., è opportuno segnalare che lo stesso è realizzato strutturalmente, per quanto apprezzabile, con struttura mista di c.a. e struttura metallica, con solai ugualmente di tipo laterocementizio, ovvero con soletta in c.a. prefabbricata ed orditura principale di tipo metallico. Tale aspetto, a giudizio dello scrivente, sarà utile per alcune considerazioni sulle scelte progettuali eseguite nell’ambito della ristrutturazione, che si riflettono anche sulla valutazione del fabbricato. -----

Peraltro, pare già evidente come, stante il periodo di costruzione, la struttura verticale metallica, realizzata con putrelle, pare oggettivamente particolarmente “snella” rispetto all’importanza ed altezza del fabbricato. A livello interrato è stata riscontrata la presenza di interventi, probabilmente di rinforzo, ad alcune componenti di tale struttura. -----



I prospetti dell'intero edificio sono costituiti con vetrate di tipo strutturale in alluminio brunito. Le stesse sono state soggette ad una completa sostituzione eseguita con precedente SCIA (SCIA n. 561/2012 ove si legge *“le facciate saranno adeguate alle normative attualmente vigenti senza alterarne l'aspetto esteriore. In particolare saranno usati gli stessi materiali e gli stessi colori per la struttura di facciata mentre i vetri saranno sostituiti con altri aventi le caratteristiche fonoassorbenti e termiche adeguate sia alle norme vigenti che ai livelli prestazionali che si intendono raggiungere...”*. Quindi le stesse sono state rinnovate mantenendo tuttavia la consistenza materica originaria per l'esistenza di appositi vincoli posti in tal senso dal Comune di Arezzo. ----

Stante la tipologia di “rivestimento” delle facciate le stesse ovviamente non presentano alcun tipo di invecchiamento e *“l'immagine esterna”* del fabbricato appare in genere perfettamente conservata ed attuale. **Sono tuttavia evidenti all'interno del fabbricato ingressi di umidità provenienti dalle vetrate strutturali per eventuali difetti di posa in opera, ovvero per l'eventuale incompletezza della posa stessa.** -----

Secondo quanto sopra indicato poche sono le porzioni esterne in muratura lasciate a vista, relegate peraltro ad aree secondarie, in molti casi rivestite in pietra. -----

La copertura superiore del fabbricato è del tipo piano, per buona parte costituente terrazzo a livello della u.i. posta all'ultimo piano, anche se non attribuita catastalmente a quest'ultima, perimetrata con parapetto in vetro temperato di sicurezza, solo parzialmente posto in opera e localmente accantonato quale materiale a piè d'opera sul terrazzo stesso. -----

La copertura in questione non è peraltro certamente ancora completata in quanto l'impermeabilizzazione risulta lasciata a vista ed il suo totale degrado **sta generando ai piani sottostanti consistenti infiltrazioni che iniziano ad intaccare anche le strutture del fabbricato.** -----

Malgrado i lavori interni siano praticamente tutti da eseguire (o quasi), almeno esternamente (con esclusione delle sistemazioni esterne a terra) il fabbricato, a prima vista, appare in genere “completo” (ad esclusione del livello della copertura), perfettamente conservato ed in ordine, anche se ciò **nasconde i sopra evidenziati consistenti difetti e manchevolezze.** Pertanto anche “l'apparente” ultimazione delle facciate esterne non deve trarre in inganno. -----

Per quanto riguarda le varie u.i., al fine di evitare un'eccessiva ripetitività delle



indicazioni, è opportuno inoltre premettere: -----

- Per quanto riguarda la condizione degli interni è evidente che, stante il lavoro ancora in corso (in molti casi appena iniziato), non ha alcun senso parlare di “attualità delle finiture” ovvero di “stato di conservazione” dell’immobile, salvo rari casi che saranno esplicitamente indicati. -----
- Per quanto riguarda la parte impiantistica delle u.i., da quanto potuto constatare (fermo restando la descrizione della condizione di assoluta incompletezza in cui si trovano gli impianti ai vari piani più avanti riportata), è opportuno segnalare che gli impianti dovrebbero strutturarsi secondo quanto segue: -----
 - Per le u.i. principali progettualmente è previsto un servizio con energia elettrica di rete con contatore autonomo; -----
 - l’approvvigionamento di acqua è affidato al collegamento esistente con l’acquedotto comunale; -----
 - il riscaldamento, per quanto visibile prevalentemente dagli elaborati progettuali, dovrebbe essere gestito con caldaia centralizzata comune alle u.i., deputata anche a fornire l’acqua calda sanitaria, posta a livello interrato, in apposito locale con allaccio alla rete del gas urbano. -----
 - Sempre nei locali tecnici a livello interrato dovrebbe poi prevedersi progettualmente un sistema di raffrescamento, sempre a servizio comune della u.i.. -----
 - gli scarichi fognari vengono smaltiti nella rete di fognatura urbana; -----

Stante l’effettivo stato dei lavori è evidente che per gli impianti (incompleti ed in molti casi appena iniziati) non possa ad oggi essere stata rilasciata alcuna certificazione impiantistica. Non è peraltro possibile fare alcuna valutazione sugli impianti in quanto, oltre alla loro chiara incompletezza (gli stessi sono realizzati in genere solo in minima parte, rappresentata ordinariamente dalle colonne montanti), la porzione degli stessi posta in opera, salvo che le richiamate colonne montanti, risulta disposta in genere sotto traccia, pertanto non visibile. Tali reti impiantistiche poste in opera, nel corso dei lavori, potrebbero peraltro essere state danneggiate. -----

Ad esempio per i due ascensori, apparentemente posti in opera, è stata rilevata la presenza di molteplici danni (probabilmente in alcuni casi dettati da atti vandalici o furti). Non è risultata peraltro accertabile neanche l’effettiva presenza delle cabine



all'interno del vano corsa. -----

In merito poi al rispetto della normativa, in riferimento al rendimento energetico di cui al D.Lgs. 192/05 e s.m.i., si ricorda quanto già richiamato nella presente trattazione in merito al cambio di destinazione d'uso in corso per il fabbricato, ed al fatto che il deposito della ex L.10/91 sia stato eseguito con riferimento ad una pratica edilizia del 2012, pertanto limitato al rispetto della normativa vigente nel periodo in questione, mentre per la stessa si sono susseguite nel tempo molteplici successive variazioni che hanno inasprito i limiti per le prestazioni delle componenti opache e vetrate del fabbricato, condizione questa che potrebbe rendere ipotizzabile la necessità di sostituzione del rivestimento esterno, ovvero il ripristino della destinazione d'uso originaria, richiamando in tal senso quanto indicato dallo scrivente nella presente trattazione in merito alla scarsa appetibilità di un fabbricato completamente vetrato con destinazione residenziale, come trasformato con l'intervento di cambio di destinazione d'uso in atto, descritto nella presente trattazione. -----

Per quanto attiene a caratteristiche quali l'esposizione ed illuminazione è evidente che, tutte le u.i. con la sola esclusione di quelle al P. Interrato, stante il rivestimento completamente vetrato, godono certamente di una luminosità straordinaria rispetto a fabbricati di tipo ordinario. Per quanto riguarda poi l'esposizione il fabbricato è disposto con il lato corto sull'asse nord-sud, pertanto la maggior parte delle u.i. godono di una buona esposizione come meglio individuabile nell'elaborato planimetrico del 29/12/2017, allegato alla presente trattazione, ove risulta perfettamente individuabile la disposizione delle varie u.i. rispetto al nord. -----

Ultimata la valutazione riguardante aspetti comuni alle singole u.i. la presente trattazione a seguire procederà con una valutazione più puntuale delle stesse. -----

Descrizione dei beni: Unità negoziale 1

Per quanto sopra indicato, non risulta possibile una vera e propria descrizione delle singole unità immobiliari in quanto, allo stato attuale, le stesse risultano in molti casi ancora tra loro fuse senza soluzione di continuità. Nella presente trattazione lo scrivente provvederà tuttavia ad una descrizione quantomeno per singoli livelli delle condizioni del fabbricato in quanto, tutte le u.i. collocate ad un piano presentano in genere (salvo diversa esplicita indicazione), identica condizione ed avanzamento delle lavorazioni. ----



Definite nel complesso le caratteristiche comuni delle u.i. si provvede pertanto di seguito a fornire una loro più compiuta descrizione, con i limiti sopra indicati. -----

Nella descrizione che segue saranno riportate di volta in volta anche le u.i. rappresentate dai b.c.n.c. (per i quali nella presente trattazione sono vantati corrispondenti “diritti”), in quanto anche gli stessi presentano in genere uno stato di avanzamento dei lavori analogo a quello delle restanti u.i. principali che compongono il piano. -----

UNITA' IMMOBILIARI POSTE A P. INTERRATO⁵:

Le u.i. poste al livello interrato risultano le seguenti: -----

- **Part. n. 475, sub n. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23 e 24:** le presenti u.i., secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017, sono destinate a “**garage**”. Attualmente tuttavia, la tramezzatura degli spazi per la loro definizione, è completamente inesistente; -----
- **Part. n. 475, sub n. 20, 25:** le presenti u.i., secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017, sono destinate a “**cantine**” ad uso degli alloggi che costituiranno il fabbricato. Anche in questo caso la tramezzatura degli spazi per la loro definizione è completamente inesistente; -----
- **Part. n. 475, sub n. 26:** la presente u.i., secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017, è destinata a “**loc. tecnico**”; -----
- **Part. n. 475, sub n. 27:** la presente u.i., secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017 e secondo le indicazioni catastali, è destinata a **b.c.n.c.** “*ai sub 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43 e 44*”, ed è rappresentata a questo livello dal **vano scala e loc. tecnici a servizio del fabbricato** (centrale idrica, centrale termica, contatori acqua, ecc., ecc.); -----
- **Part. n. 475, sub n. 6:** la presente u.i., secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017, è destinata a **b.c.n.c.** “*ai sub 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24*”, ed è rappresentata a questo livello dalle **aree di manovra per l'accesso ai garage nonché dalla rampa** di accesso carrabile al livello interrato. Non essendo definiti gli spazi dei garage al cui servizio la presente area di manovra è destinata, inevitabilmente anche la stessa,

⁵ Vedi allegata documentazione fotografica



ad oggi, non risulta essere perimetrata. -----

Il presente livello è generalmente da considerarsi il “livello servizi” del fabbricato ove si concentrano i garage (tutti accessibili tramite uno spazio di manovra raggiungibile dalla rampa), le cantine e tutti i locali tecnici a servizio dello stesso. ---

La sua altezza, misurata nell’area del vano scala, al finito sarà di circa ml 3,50. -----

Definite quelle che sono le destinazioni “teoriche” delle sopra richiamate u.i. è possibile dare una descrizione comune delle stesse in quanto tutte si trovano nelle analoghe condizioni che caratterizzano l’intero livello del P. Interrato. -----

Come visibile dalla planimetria di confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le previsioni progettuali della richiamata SCIA n. 3798/2017, lo stato attuale coincide quasi integralmente con la situazione “ante operam” della SCIA, pertanto i lavori previsti dalla stessa sono stati realizzati solo minimamente. -----

Il piano interrato si presenta pertanto oggi nel seguente stato: -----

- o Salvo modeste quantità, i divisori interni non risultano in genere realizzati. Quelli attualmente esistenti sono certamente quelli già presenti nella costruzione originaria, per i quali non era pertanto necessaria alcuna rimozione o ripristino. In genere sembrerebbe invece ultimata la fase di demolizione di quanto necessario per il riadattamento dei luoghi alla nuova progettazione. -----

Le poche pareti esistenti (come indicato mancano quasi completamente tutte le tramezzature per la definizione delle u.i. che pertanto, allo stato attuale, risultano indivise) risultano lasciate generalmente allo stato grezzo. Gli intonaci sono presenti solo nelle vecchie pareti che non sono state oggetto di demolizione; -----

- o La rampa risulta allo stato attuale sbarrata da una parete, realizzata provvisoriamente, probabilmente per impedire l’accesso dall’esterno durante i lavori; -----
- o La pavimentazione presente è in genere una pavimentazione in cemento industriale, realisticamente di recente realizzazione (almeno per la maggior parte, in quanto lo sporco localmente accumulato ne rende difficile il riconoscimento), in quanto dalla stessa si vedono uscire nuovi impianti, in attesa della soprastante realizzazione delle tramezzature che



- ne ospiteranno il proseguimento “sotto traccia”. Sono visibili prevalentemente alcuni impianti idrici e corrugati elettrici (privi di infilaggio); -----
- Oltre ai sopra richiamati sporadici impianti realizzati a terra, sul soffitto corrono alcuni impianti (fondamentalmente scarichi) a servizio dei livelli superiori. Non risultano visibili a questo piano altre tipologie di impianti né, stante il loro stato di definizione, risulta perfettamente valutabile il livello di completamento degli stessi. Gli impianti, allo stato attuale, sono in genere molto lontani dal completamento e nessuno degli stessi è certamente funzionante. Probabilmente l’unico minimo impianto parzialmente utilizzabile potrebbe essere quello di illuminazione (necessario anche per il completamento dei lavori), tuttavia l’assenza di fornitura elettrica ha impedito anche tale verifica. Peraltro l’assenza di luce, per i vani nella maggior parte dei casi non illuminati dalla luce naturale, ha reso spesso ostico (se non impossibile) qualunque ulteriore tipo di accertamento e valutazione; -----
 - Al presente livello non esistono in genere infissi, né interni né esterni, salvo qualche residuo infisso perimetrale esterno, costituito dagli originari vecchi infissi in alluminio (o ferro) e vetro; -----
 - I soffitti sono lasciati allo stato grezzo (sono infatti visibili gli impianti sopra indicati, appesi ai solai realizzati in cls nervato e/o struttura metallica); -----
 - A questo livello peraltro la struttura portante appare un misto di struttura in c.a. (con la presenza di molti setti e pareti) e struttura metallica, in parte certamente aggiunta anche a seguito di palesi recenti integrazioni eseguite per il consolidamento della stessa, ovvero per l’adeguamento della struttura alla trasformazione in corso; -----
 - La rampa carrabile è lasciata semplicemente con pavimentazione in battuto di cemento; -----
 - Perimetralmente a tutto il livello interrato corre una intercapedine, definita da una parete esterna in c.a. controterra, coperta superiormente da un grigliato metallico in rete di tipo Keller. Il fondo dell’intercapedine,



difficilmente visibile per la presenza di acqua e sporco, dovrebbe essere realizzato semplicemente in cemento; -----

- Tale tipologia di “finiture” sopra descritta, oltre che tutta l’area dei “garage” e delle “cantine”, per quanto accertabile, riguarda anche l’area dei locali tecnici e del vano scala (Sub 26 e 27). In uno di questi vani peraltro, destinato a “*Contatori Enel*”, risultano già installati n. 17 contatori. -----

L’originario rivestimento delle rampe della scala, per quanto apprezzabile, (come per i restanti livelli) dovrebbe essere ancora presente, ma protetto da un tavolato in multistrato che ne impedisce la vista e la verifica della consistenza e completezza, e che dovrebbe nascondere un’originaria pavimentazione di tipo marmoreo. Le restanti superfici di pareti e soffitti della scala, come sin qui descritto, sono invece lasciate completamente allo stato grezzo. -----

In riferimento alle u.i. sin qui descritte, ancorché i lavori siano ancora in corso di esecuzione, è tuttavia opportuno rilevare la **presenza di infiltrazioni dai soffitti (problema peraltro che sarà ampiamente riproposto anche ai piani superiori)**. -----

Trattandosi di un livello interrato è evidente che lo stesso risulti avere in genere una carente illuminazione ed areazione, malgrado le molteplici aperture realizzate verso l’intercapedine perimetrale (coperta da semplice rete Keller) mitigando notevolmente tale condizione. -----

Ultima u.i. a completare il Livello Interrato, trattata separatamente in quanto per la stessa va segnalata una specifica condizione, risulta la seguente: -----

- **Part. n. 475, sub n. 2:** È opportuno segnalare che la presente u.i., rappresentata dalla cabina elettrica sulla quale *ENEL Ente Nazionale Per l’Energia Elettrica* vanta il diritto d’uso, è risultata l’unica u.i. non ispezionabile. La stessa infatti, malgrado la proprietà sia di [REDACTED] è ormai destinata al peculiare uso di “cabina elettrica”, pertanto, contenendo apparati sotto tensione, per ragioni di sicurezza non è ispezionabile. -----

Del resto il vano in questione risulta di modeste dimensioni e sullo stesso non risulta siano mai stati eseguiti lavori. Il vano realisticamente dovrebbe pertanto



trovarsi nella originaria condizione di costruzione. Stante peraltro l'uso la stessa non apporta alcun valore specifico al compendio immobiliare. -----

UNITA' IMMOBILIARI POSTE A P. TERRA⁶:

Le u.i. oggetto di esecuzione poste a P. Terra sono le seguenti: -----

- **Part. n. 475, sub n. 44:** la presente u.i., secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017, è destinata a **“negoziò” con antistante piccola porzione di resede ad esso attribuita**. N.B. è opportuno segnalare che la presente u.i., per l'assenza della chiave di accesso, non è risultata direttamente ispezionabile anche se, stante la presenza della facciata vetrata, dall'esterno è stato possibile osservarla internamente; -----
- **Part. n. 475, sub n. 28:** la presente u.i., secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017, è rappresentata dall'“Ingresso” al vano scala. Non è comprensibile come mai lo stesso non faccia parte del b.c.n.c. costituito dall'adiacente “atrio” e dal “vano scala” e costituisca una u.i. autonoma, peraltro non classificata come b.c.n.c. (come sopra già indicato) a dispetto della sua evidente funzione comune; -----
- **Part. n. 475, sub n. 27:** la presente u.i., secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017, è destinata a **b.c.n.c. “ai sub 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43 e 44”**, rappresentata a questo livello dal **“vano scala ed atrio”** a servizio del fabbricato. -----

Dalla seguente descrizione delle u.i. vengono esclusi i resedi esterni (con la sola eccezione di quelli collegati direttamente al sub 44 di cui sopra), che saranno descritti separatamente in fase successiva. -----

Escludendo due u.i. che non sono oggetto di esecuzione, al presente livello è pertanto presente esclusivamente una u.i. destinata a negozio (sub 44) con la relativa resede. Tutte le restanti superfici sono destinate all'accessibilità del fabbricato. -----

L'altezza del presente livello, misurata nell'area del vano scala, al finito sarà di circa ml 3,50. -----

Definite quelle che sono le destinazioni “teoriche” delle sopra richiamate u.i. è

⁶ Vedi allegata documentazione fotografica



possibile fornire una descrizione comune dello stato dei luoghi in quanto tutte le richiamate superfici si trovano nelle analoghe condizioni che caratterizzano l'intero livello P. T.. -----

Come visibile dalla planimetria di confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le previsioni progettuali della richiamata SCIA n. 3798/2017, lo stato attuale coincide quasi integralmente con la situazione "ante operam" della SCIA, pertanto i lavori previsti dalla stessa, anche in questo caso, sono stati realizzati solo minimamente. ---

Il P.T. si presenta oggi nel seguente stato: -----

- **Sub 44:** -----
 - Il sub 44 è l'unica u.i. che non ha accesso dal vano scala ma direttamente dal resede esterno, quest'ultimo semplicemente oggi costituito da un'area senza alcuna particolare sistemazione; -----
 - Internamente non presenta alcun divisorio anzi, la stessa "pelle" del tramezzo in cartongesso che lo divide dall'adiacente subalterno (quest'ultimo non oggetto di esecuzione), non è stata realizzata, e mancano anche i necessari isolamenti. La parete presenta pertanto l'ossatura del cartongesso lasciata a vista. -----
 Gli stessi soffitti si presentano ancora con la struttura del solaio a vista. Nessuna parete interna (oltre ai cartongessi non completati già citati) risulta avere la minima finitura; -----
 - Le "pavimentazioni" sono ancora costituite semplicemente dalla soletta in calcestruzzo dei solai; -----
 - Il locale è oggi impiegato quale deposito di cantiere pertanto vi sono stipati materiali che rendono impossibile apprezzare la maggior parte delle superfici tuttavia, allo stato attuale, non è visibile alcun impianto; ---
 - Non esistono in genere infissi interni. Ovviamente sono presenti tutti gli infissi esterni in quanto costituiscono le vetrate strutturali, già descritte, che definiscono il perimetro del fabbricato. -----
- **Sub 27 e 28:** -----
 - I presenti sub costituiscono l'ingresso, atrio ed il vano scala a livello P.T.. L'originario rivestimento delle rampe della scala, per quanto



apprezzabile, (come per i restanti livelli) dovrebbe essere ancora presente, ma protetto da un tavolato in multistrato che ne impedisce la vista e la verifica della consistenza, e che dovrebbe nascondere l'originaria pavimentazione di tipo marmoreo. Le pavimentazioni dei pianerottoli di piano, al presente ed ai restanti livelli, risultano invece danneggiate per la realizzazione delle tracce realizzate per il passaggio degli impianti. Le restanti superfici di pareti e soffitti della scala, come sin qui descritto, sono invece lasciate allo stato grezzo con in vista pannelli in cartongesso, ovvero intonaco, ovvero c.a. (in molti casi anche in considerazione del fatto che, il fabbricato originario, quale finitura di molte superfici, prevedeva il c.a. lasciato faccia a vista). -----

Antistante l'area dell'ingresso vi è un ampio "portico" costituente parte del sub 45, generato dallo stesso volume della soprastante costruzione, la cui descrizione viene rinviata alla descrizione delle sistemazioni esterne;

- Le porte degli ascensori, a questo livello paiono correttamente installate, ma sullo stesso si rimanda a quanto già sopra indicato per gli impianti in questione ed ai relativi danni e/o vandalizzazioni/furti; -----
- Gli infissi presenti (con l'esclusione delle vetrate strutturali), quali ad esempio il portone di accesso, sembrano quelli originari, pertanto non ancora oggetto di rinnovo; -----
- Sulle superfici delle presenti u.i. corre un cavedio aperto che ospita alcune colonne impiantistiche montanti; -----
- Unica presenza di rilievo per gli impianti sono i corrugati (privi di infilaggio) dell'impianto elettrico che corrono a soffitto, quest'ultimo visibile ancora al grezzo dei solai, e la posa in opera di scatole a parete. --

A questo livello la struttura portante appare un misto di struttura in c.a. (che riguarda fondamentalmente le strutture del vano scala ed impianti ascensore) e struttura metallica, che costituisce buon parte dell'ossatura portante del fabbricato, agevolmente visibile a tutti i piani superiori. -----



UNITA' IMMOBILIARI POSTE A P. 1^o7:
--

Il presente livello è il primo dei livelli residenziali che caratterizzano il fabbricato dopo il deposito della SCIA n. 3798/2017, ancora in corso di esecuzione. -----

La sua altezza, misurata nell'area del vano scala, al finito sarà di circa ml 2,95. -----

Come visibile dalla planimetria di confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le previsioni progettuali della richiamata SCIA n. 3798/2017, lo stato attuale coincide quasi integralmente con la situazione "ante operam" della SCIA, pertanto i lavori previsti dalla stessa sono stati realizzati solo minimamente. -----

A questo livello la struttura portante è un misto di struttura in c.a. (posta a definire le strutture del vano scala ed impianti ascensore) e struttura metallica, che costituisce buon parte dell'ossatura portante del fabbricato, sia verticale che orizzontale, perfettamente visibile a tutti i piani, con pilastri e travi metalliche a supporto della struttura del fabbricato e dei solai, realisticamente di tipo laterocementizio con nervature, ovvero con solette nervate prefabbricate. -----

Le u.i. poste al P.1° risultano le seguenti: -----

➤ **Part. n. 475, sub n. 31 e 32:** le presenti u.i., secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017, sono destinate ad **"appartamento"**.

Le due u.i., stante l'analogo stato di avanzamento dei lavori, vengono descritte unitamente: -----

- Entrambe le u.i. sono in genere quantomeno completamente perimetrate, salvo che per la porzione verso il vano scala, verso cui sono ancora completamente aperte. In genere le pareti perimetrali verso l'interno della costruzione (realizzate in cartongesso) sono complete, con l'eccezione del sub 31 ove, come già descritto per il sub 44 a P.T., manca la pelle interna del cartongesso ed i necessari isolamenti, e l'ossatura del cartongesso risulta pertanto lasciata a vista; -----
- Internamente non sono presenti divisori di alcun genere. Le u.i. allo stato attuale sono pertanto caratterizzate dalla presenza di un unico indistinto vano; -----

⁷ Vedi allegata documentazione fotografica



- Non esistono in genere infissi interni. Ovviamente sono presenti tutti gli infissi esterni che costituiscono le vetrate strutturali, già descritte, che definiscono il perimetro del fabbricato. Le u.i. sono pertanto prive di qualunque ulteriore infisso; -----
 - Le “pavimentazioni” sono ancora costituite semplicemente dalla soletta in calcestruzzo dei solai; -----
 - I soffitti si presentano ancora con la struttura del solaio a vista. Nessuna parete interna (oltre ai cartongessi non completati già citati) risulta avere la minima finitura; -----
 - Dal punto di vista impiantistico sono visibili le colonne montanti degli impianti che corrono verticalmente a tutti i piani, ed a soffitto gli scarichi a servizio delle u.i. dei piani soprastanti che, realisticamente, saranno nascoste da futuri controsoffitti ancora da installare; -----
- All’ingresso delle u.i. arrivano poi, sotto una minima porzione di massetti già realizzata verso l’area del vano scala, le reti di derivazione elettriche (solo corrugati), idriche e termiche. Manca ancora delle stesse tutto lo sviluppo che dovrà essere eseguito per la singola u.i.. -----

- **Part. n. 475, sub n. 33 e 34:** le presenti u.i., secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017, sono destinate ad **“appartamento”**. --
- Per le stesse occorre in primo luogo dare indicazioni comuni riguardanti i tramezzi, integralmente realizzati (in cartongesso). Sempre in cartongesso sono stati realizzati anche i divisori verso l’esterno (quindi verso il vano scala e le u.i. limitrofe), condizione questa che lascia qualche perplessità, stante la presenza di vandalizzazioni già riscontrata in sede per il sub 33, con rottura della parete in cartongesso per accesso vandalico all’alloggio. Si ritiene che tale scelta progettuale di impiegare solo cartongesso, anche per il perimetro delle u.i., possa essere dettata dalla necessità di ridurre i carichi sulla struttura, stante la snella ossatura metallica che caratterizza buona parte del fabbricato, tuttavia si ritiene una scelta che, assieme alla presenza delle vetrate che caratterizzano tutto il perimetro delle u.i., possa destare qualche perplessità e preoccupazione, allontanando futuri acquirenti delle u.i. in quanto poco affine al concetto tipico di



“abitazione”. -----

Le due u.i., risultano le uniche in avanzato stato di lavorazione e, stante le loro rispettive peculiarità, vengono di seguito descritte separatamente: -----

Sub 33: -----

- Dal vano scala, si accede alla presente u.i. con accesso diretto al soggiorno, dal quale è poi possibile accedere all’adiacente cucina (e da qui, a seguire, ad una piccola lavanderia), ovvero, tramite un lungo disimpegno, ad ulteriori due camere e due bagni che chiudono la composizione della stessa; -----
- Questa u.i., assieme al sub 34, è l’unica pressoché ultimata o quantomeno in avanzato stato di lavorazione. I tramezzi, come indicato, risultano integralmente realizzati (in cartongesso) e sempre in cartongesso sono stati realizzati anche i divisori verso l’esterno (quindi verso il vano scala e le u.i. limitrofe); -----
- I pavimenti ad oggi non sono stati ancora installati e a terra sono posti i massetti di allettamento finalizzati alla loro futura posa. Le pareti sono in parte rifinite a pittura ed in parte lasciate a cemento a vista; -----
- Sono invece già stati realizzati i rivestimenti, con finitura in resina, alle pareti dei bagni; -----
- Sono già stati installati in genere tutti gli infissi interni (del tipo “a scomparsa” in tinta con le pareti) ed il portoncino di ingresso. Ovviamente sono presenti tutti gli infissi esterni che costituiscono le vetrate strutturali, già descritte, che definiscono il perimetro del fabbricato; -----
- Per quanto riguarda la parte impiantistica, secondo quanto potuto osservare e dai progetti impiantistici reperiti (depositati con la SCIA 52/2018) sotto alla pavimentazione dovrebbe essere già stato collocato l’impianto di riscaldamento del tipo a pannello radiante. Sono inoltre visibili gli impianti elettrici dotati di infilaggio, quantomeno per buona parte, ma privi dei frutti. Sono già predisposti inoltre gli impianti idrici, termici e di scarico. Non risultano tuttavia ancora montati i sanitari; -----
- I soffitti sono per buona parte già stati controsoffittati anche se



permangono ancora delle porzioni in cui è visibile il soprastante solaio (probabilmente per scelta progettuale); -----

- È opportuno segnalare che, malgrado lo stato di avanzamento dei lavori, sono già evidenti dei problemi che certamente non attengono al naturale ciclo di completamento delle attività, quali la **presenza di consistenti infiltrazioni dalla soprastante copertura piana** che stanno danneggiando opere già compiute, nonché atti di vandalizzazione che **hanno danneggiato cartongessi e relative finiture.** -----

Trattandosi di immobile non ancora ultimato, non ha alcun senso parlare di “stato manutentivo” anche se sono già state sopra segnalate evidenti criticità già note. Per quanto riguarda le finiture pare altrettanto evidente che l'alloggio in questione, nell'ambito della realizzazione, vuole collocarsi ad un livello di finiture decisamente sopra la media ed il progetto in genere prevedeva la realizzazione di immobili di fascia alta. -----

▪ **Sub 34:** -----

- Il presente appartamento risulta avere una consistente superficie anche se, nascendo con i vincoli di una struttura modulare ormai definita, è caratterizzato da una singolare distribuzione planimetrica. -----

Per accedere all'alloggio dal vano scala, tramite un portone di ingresso, si accede ad un'area coperta (ma aperta), da cui lateralmente è possibile accedere ad una piccola lavanderia, ovvero ad un ripostiglio, altrimenti, procedendo ulteriormente nello spazio aperto si arriva ad un'ampia corte interna di proprietà esclusiva ove, attraverso una scala a chiocciola scoperta (realizzata in monoblocco autoportante in metallo e balaustra perimetrale in vetro), è possibile accedere al soprastante terrazzo di copertura, posto al P.2°. Tale terrazzo (che costituisce praticamente un ampio “solarium” con vista sia verso l'esterno sia sulla corte interna) è integralmente perimetrato da un parapetto in vetro temperato di sicurezza. Il terrazzo in questione, allo stato attuale, non risulta tuttavia ulteriormente rifinito, essendo ancora la “pavimentazione” costituita da semplice impermeabilizzazione (peraltro palesemente deteriorata),



principale responsabile delle infiltrazioni sopra indicate che interessano il sub. 33, oltre che il presente sub 34, come più avanti descritto. -----

Tornando sulla corte interna, a P.1°, da quest'ultima è poi possibile accedere all'alloggio, direttamente in un ampio soggiorno-pranzo, da cui:

- sul lato sinistro, si articola una cucina, un bagno con antibagno ed un soppalco rialzato (integralmente realizzato con struttura metallica), accessibile da una piccola scaletta, che provvede inferiormente a creare il volume di un basso "ripostiglio", accessibile dalla sopra richiamata cucina; -----
 - sul lato destro invece, si può accedere ad uno studio, ovvero, tramite un lungo disimpegno, a due camere, ciascuna dotata di bagno padronale. Una delle due inoltre è dotata di un soppalco, accessibile tramite una scaletta, il cui volume è collocato sopra quello dei due bagni sopra descritti. Completa infine l'alloggio una terza camera dotata di ben due bagni padronali ed un guardaroba a muro. -----
- La presente u.i., è certamente quella in stato più avanzato di completamento; -----
 - I tramezzi, come indicato, risultano integralmente realizzati (in cartongesso) e sempre in cartongesso sono stati realizzati anche i divisori verso l'esterno (quindi verso il vano scala e le u.i. limitrofe); -----
 - Tutta la u.i. è pavimentata in parquet (in genere compresi i bagni), privo ancora di zoccolini, salvo rare zone ove è presente una finitura in resina, ovvero ancora da completare (area soppalco, ecc., ecc.) anche se, la presenza di infiltrazioni (sia alla base degli infissi, sia proveniente dalla soprastante copertura rappresentata dal sopra indicato terrazzo) **stanno già producendo sulle pavimentazioni consistenti danni**, malgrado siano stati disposti teli a protezione. -----
- Anche le superfici esterne della "corte interna", della lavanderia e del ripostiglio sono pavimentate, in questo caso generalmente in gres con effetto parquet; -----
- Le pareti sono in parte rifinite a pittura ed in parte lasciate a cemento a



vista. Localmente sono stati realizzati dei rivestimenti in resina (bagni, cucina, ecc.); -----

- Sono già stati installati in genere tutti gli infissi interni (del tipo “a scomparsa” in tinta con la parete, ovvero di tipo scorrevole) nonché il portoncino di ingresso. Ovviamente sono presenti tutti gli infissi esterni che costituiscono le vetrate strutturali, già descritte, che definiscono il perimetro del fabbricato (che peraltro definiscono anche il perimetro interno verso la corte esclusiva, sulla quale affaccia anche una parete “esterna” del sub 33); -----
- Per quanto riguarda la parte impiantistica, secondo quanto potuto osservare e dai progetti impiantistici reperiti (depositati con la SCIA 52/2018) sotto alla pavimentazione dovrebbe essere già stato collocato l'impianto di riscaldamento del tipo a pannello radiante. Sono inoltre visibili gli impianti elettrici dotati di infilaggio, quantomeno per buona parte, ma privi dei frutti. Sono già predisposti inoltre gli impianti idrici, termici e di scarico. Anche in questo caso non risultano tuttavia ancora montati i sanitari; -----
- I soffitti localmente risultano controsoffittati ed in parte risultano ancora con solaio nudo a vista, probabilmente per scelta architettonica; -----
- È opportuno segnalare che, malgrado lo stato di avanzamento dei lavori, sono già evidenti problemi che certamente non attengono al naturale ciclo di completamento delle attività, quali la **presenza di consistenti infiltrazioni dalla soprastante copertura piana** che stanno danneggiando opere già compiute, oltre che **infiltrazioni sul parquet**, già sopra richiamate, **che nascono dai limitrofi infissi esterni** della facciata realizzata con vetrata strutturale. -----

Anche in questo caso, trattandosi di immobile non ancora ultimato, non ha alcun senso parlare di “stato manutentivo” anche se sono già state sopra segnalate evidenti criticità già note. Per quanto riguarda le finiture pare altrettanto evidente che l'alloggio in questione, nell'ambito della realizzazione, vuole collocarsi ad un livello di finiture decisamente sopra la media ed il progetto in genere prevedeva la realizzazione di immobili di



fascia alta. -----

➤ **Part. n. 475, sub n. 27:** la presente u.i., secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017, è destinata a **b.c.n.c.** “*ai sub 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43 e 44*”, ed è rappresentata a questo livello dal **vano scala:** -----

- Il presente sub costituisce il vano scala al P. 1°. Anche in questo caso l’originario rivestimento delle rampe della scala, per quanto apprezzabile, (come per i restanti livelli) dovrebbe essere ancora presente, ma protetto da un tavolato in multistrato che ne impedisce la vista e la verifica della consistenza, e che dovrebbe nascondere l’originaria pavimentazione di tipo marmoreo. La restante superficie del pianerottolo di piano, anch’essa non visibile, dovrebbe essere invece stata rimossa (o quantomeno danneggiata) per il passaggio degli impianti a servizio delle u.i. presenti al piano. Le restanti superfici di pareti e soffitti della scala, come sin qui descritto, sono invece lasciate allo stato grezzo con in vista pannelli in cartongesso, ovvero intonaco, ovvero c.a. (in molti casi anche in considerazione del fatto che, il fabbricato originario, quale finitura di molte superfici, prevedeva il c.a. lasciato faccia a vista); -----
- Le porte degli ascensori, a questo livello, paiono parzialmente presenti, ma comunque localmente danneggiate. In ordine all’ascensore si rimanda a quanto già sopra indicato sugli impianti in questione ed ai relativi danni e/o vandalizzazioni/furti; -----
- Anche al presente livello, sulle superfici delle pareti, corrono cavedi ancora aperti che ospitano alcune colonne impiantistiche montanti; -----
- Unica presenza di rilievo degli impianti sono i corrugati ovvero scatole (prive di infilaggio) dell’impianto elettrico, localmente disposte. -----

UNITA’ IMMOBILIARI POSTE A P. 2^{o8}:

L’altezza del presente livello, misurata nell’area del vano scala, al finito sarà di circa

⁸ Vedi allegata documentazione fotografica



ml 2,95. -----

Come visibile dalla planimetria di confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le previsioni progettuali della richiamata SCIA n. 3798/2017, lo stato attuale coincide quasi integralmente con la situazione “ante operam” della SCIA, pertanto i lavori previsti dalla stessa sono stati realizzati solo minimamente. -----

Anche a questo livello (e così per tutti i piani superiori) la struttura portante è un misto di struttura in c.a. (posta a definire le strutture del vano scala ed impianti ascensore) e struttura metallica, che costituisce buon parte dell’ossatura portante del fabbricato, sia verticale che orizzontale, perfettamente visibile a tutti i piani, con pilastri e travi metalliche a supporto della struttura del fabbricato e dei solai, realisticamente di tipo laterocementizio con nervature, ovvero con solette nervate prefabbricate. -----

Le u.i. poste al P.2° risultano le seguenti: -----

➤ **Part. n. 475, sub n. 34 e 35:** Delle presenti due u.i., il sub 34 è semplicemente costituito dal “terrazzo di copertura” dell’omonimo alloggio al P.1°, già descritto al punto che precede. Per tale motivo se ne tralascia la descrizione già sopra fornita. -----

Il sub 35, secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017, malgrado catastalmente sia individuato quale singola u.i., dovrebbe in realtà andare a costituire **due appartamenti**. Questi “due appartamenti”, stante l’analogo stato di “avanzamento” dei lavori, vengono di seguito trattati unitamente: -----

- Allo stato attuale l’intero piano risulta integralmente demolito di ogni tramezzatura. Lo stesso appare pertanto come un unico grande ambiente perimetrato dalle sole vetrate strutturali che costituiscono la facciata e definiscono il perimetro del fabbricato. È pertanto evidente che non sia presente internamente alcuna tramezzatura, conseguentemente alcun infisso interno. -----

Uniche pareti presenti a questo livello sono semplicemente le strutture in c.a., ovvero tamponature, che definiscono il vano scala ed ascensori, tutte ancora prive di intonaci. Sull’intero livello sono perfettamente visibili tutti i pilastri metallici che definiscono la struttura verticale del



fabbricato; -----

- Le “pavimentazioni” sono ancora costituite in genere dai vecchi pavimenti. Visto il livello degli impianti, sarà realisticamente necessaria una integrazione della quota con la realizzazione di un soprastante massetto a copertura dello spessore degli stessi. I pavimenti sono stati demoliti solo nella zona degli ingressi, presso il vano scale, per consentire il passaggio degli impianti alla quota dei solai, più avanti descritti; -----
- I soffitti si presentano ancora con la struttura del solaio a vista; -----
- Sul fronte sud e parte del fronte ovest, è presente un terrazzo di copertura, facente parte della medesima u.i. sub 35, anch'esso lasciato con semplice guaina a vista, che versa nelle identiche condizioni già descritte per il precedente terrazzo della u.i. sub 34 e dal quale sono in atto infiltrazioni sia al livello inferiore che allo stesso livello del P.2°. In questo caso il problema potrebbe essere anche legato alla carente manutenzione degli scarichi dovuta allo stato di abbandono; -----
- Dal punto di vista impiantistico al presente livello sono visibili le colonne montanti degli impianti che corrono verticalmente a tutti i piani, ed a soffitto (ovvero attestati sui pilastri) gli scarichi a servizio delle u.i. dei piani soprastanti che, realisticamente, saranno nascoste da futuri controsoffitti/contropareti ancora da installare; -----

Nella zona degli ingressi agli alloggi sono già stati realizzati i rispettivi stacchi degli impianti elettrici, idrici e termici, in attesa della futura realizzazione delle rispettive reti interne alle singole u.i.. Tali stacchi provengono dall'area del disimpegno scale ove, per quanto poco visibile a causa delle protezioni presenti, sono certamente state eseguite delle demolizioni a pavimento per la realizzazione delle necessarie tracce. -----

Già a questo livello **sono evidenti consistenti infiltrazioni provenienti dagli infissi di facciata**, probabilmente mal posti in opera, ovvero con posa in opera ancora non perfettamente ultimata ed **infiltrazioni provenienti dai piani superiori a causa di evidenti perdite dalla copertura** che progressivamente scendono ai livelli inferiori del fabbricato. Tali infiltrazioni, salendo verso i piani superiori, iniziano già oggi ad intaccare anche le strutture portanti. -----



➤ **Part. n. 475, sub n. 27:** la presente u.i., secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017, è destinata a **b.c.n.c.** “*ai sub 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43 e 44*”, ed è rappresentata a questo livello dal **vano scala:** -----

- Il presente sub 27 costituisce il vano scala al P. 2°. Le caratteristiche del sub 27 al presente piano sono analoghe a quanto già indicato per lo stesso al P. 1° al quale si rimanda per una più accurata descrizione. -----

UNITA' IMMOBILIARI POSTE A P. 3°, 4° e 5°: -----

L'altezza dei presenti livelli, misurata nell'area del vano scala, al finito sarà di circa ml 2,95. -----

Come visibile dalla planimetria di confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le previsioni progettuali della richiamata SCIA n. 3798/2017, lo stato attuale coincide quasi integralmente con la situazione “ante operam” della SCIA, pertanto i lavori previsti dalla stessa sono stati realizzati solo minimamente. -----

Anche ai presenti livelli la struttura portante è un misto di struttura in c.a. (posta a definire le strutture del vano scala ed impianti ascensore) e struttura metallica, che costituisce buon parte dell'ossatura portante del fabbricato, sia verticale che orizzontale, perfettamente visibile a tutti i piani, con pilastri e travi metalliche a supporto della struttura del fabbricato e dei solai, realisticamente di tipo laterocementizio con nervature, ovvero con solette nervate prefabbricate. -----

Le u.i. poste ai P. 3°, 4° e 5° risultano le seguenti: -----

➤ **Part. 475, sub 36 (a P. 3°), sub 37 (a P. 4°) e sub 38 (a P. 5°):** Tutti e tre i richiamati subalterni, secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017, dovrebbero in realtà (come già visto sopra per il P. 2°) andare a costituire **ciascuno due appartamenti.** -----

La descrizione dei presenti livelli coincide con quella sopra eseguita per il Piano 2°, alla quale si rimanda per maggiore dettaglio, escluso quanto indicato in riferimento ai terrazzi non presenti ai livelli oggetto di descrizione. -----

⁹ Vedi allegata documentazione fotografica



Unica ulteriore effettiva variante a quanto già indicato per il P. 2° è rappresentata dal fatto che il problema delle infiltrazioni, salendo di livello, risulta aggravarsi notevolmente ed è evidente l'effetto di deterioramento che sta già interessando anche l'intradosso delle superfici dei solai. -----

- **Part. n. 475, sub n. 27:** la presente u.i., secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017, è destinata a **b.c.n.c.** “ai sub 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43 e 44”, ed è rappresentata anche al P. 3°, 4° e 5° dal **vano scala**. Anche per quanto riguarda le caratteristiche ai presenti livelli del sub 27 si rimanda a quanto già indicato per lo stesso al P. 1°, visto che le sue condizioni risultano analoghe. -----

UNITA' IMMOBILIARI POSTE A P. 6°¹⁰: -----

L'altezza del presente livello, misurata nell'area del vano scala, al finito sarà di circa ml 2,95. -----

Come visibile dalla planimetria di confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le previsioni progettuali della richiamata SCIA n. 3798/2017, anche al presente piano lo stato attuale coincide quasi integralmente con la situazione “ante operam” della SCIA, pertanto i lavori previsti dalla stessa sono stati realizzati solo minimamente. --

Anche al presente livello inoltre la struttura portante è un misto di struttura in c.a. e struttura metallica, come già indicato per i piani sottostanti. -----

Le u.i. poste al P. 6° risultano le seguenti: -----

- **Part. 475, sub 40 e 41:** A dispetto delle destinazioni previste ai restanti piani, i presenti subalterni, secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017, sono costituiti da **due uffici**. La presente porzione del fabbricato pertanto, con la richiamata SCIA, riacquisisce l'originaria destinazione “dirigenziale”, viceversa modificata ai restanti piani in “residenziale”. -----

A dispetto della diversa destinazione d'uso, le condizioni di avanzamento dei lavori al presente piano non sono difformi da quanto indicato per i piani 3°, 4° e 5° che precedono. Uniche reali variazioni sullo stato dei lavori eseguiti al

¹⁰ Vedi allegata documentazione fotografica



presente livello, rispetto quanto visto ai piani che precedono, sono: -----

- Tutti gli impianti a terra sono già stati realizzati per entrambe le u.i.. Sono presenti pertanto gli stacchi degli stessi a servizio dei vari vani ed è stato conseguentemente realizzato l'intero massetto sul quale andranno disposte le future pavimentazioni; -----
- È inoltre visibile a soffitto la parziale predisposizione di un impianto di climatizzazione; -----
- Per quanto riguarda le restanti lavorazioni il presente livello si trova in analoga condizione già descritta per i P. 3°, 4° e 5°; -----
- Unica ulteriore nota al presente livello è rappresentata dal fatto che, la superficie che ai piani inferiori è data al cavedio impianti che corre a fianco degli ascensori (e fa pertanto parte ai piani inferiori del sub 27), al presente livello è direttamente attribuita al sub 41 per la realizzazione di una piattaforma elevatrice di collegamento tra il P.6° ed il P.7° (ove si trova una seconda porzione del sub 41). -----

Le infiltrazioni sull'intradosso del solaio di copertura sono a questo livello massicce e particolarmente vistoso il deterioramento del solaio e delle strutture orizzontali sia metalliche che in c.a.. Il presente livello è infatti quello sottostante la copertura, pertanto quello che subisce più di ogni altro tale problema. -----

- **Part. n. 475, sub n. 27:** la presente u.i., secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017, è destinata a **b.c.n.c.** "ai sub 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43 e 44", ed è rappresentata a questo livello dal **solo vano scala ed ascensori** (viene infatti esclusa a questo livello dal sub l'area del pianerottolo-disimpegno di piano). Anche per quanto riguarda le caratteristiche del sub 27 (che costituisce il vano scala ed ascensore al P. 6°), si rimanda a quanto già indicato per lo stesso al P. 1°, visto che le sue condizioni sono analoghe a tutti i richiamati livelli; -----
- **Part. n. 475, sub n. 39:** la presente u.i., secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017, è destinata a **b.c.n.c.** "ai sub 40 e 41". In realtà la presente porzione altro non è che il pianerottolo-disimpegno, come sopra indicato, escluso dal sub 27 per essere attribuito in via esclusiva quale b.c.n.c ai



soli sub 40 e 41. Si omette tuttavia la descrizione dello stato delle opere del presente subalterno in quanto simile alle analoghe superfici già sopra descritte per il sub 27 (di cui ordinariamente ai restanti piani tale superficie faceva parte).

UNITA' IMMOBILIARI POSTE A P. 7°¹¹: -----

L'altezza del presente livello, misurata nell'area del vano scala, al finito sarà di circa ml 2,70. -----

Come visibile dalla planimetria di confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le previsioni progettuali della SCIA n. 52/2018 (si ricorda infatti che il presente è l'unico livello non previsto nella SCIA 3798/2017 che per lo stesso non prevedeva interventi), anche al presente piano lo stato attuale coincide per buona parte con la situazione "ante operam" della SCIA, pertanto anche in questo caso i lavori previsti dalla stessa sono stati realizzati solo minimamente. -----

Al presente livello la struttura portante è realizzata in c.a. in quanto tale porzione del fabbricato fondamentale è costituita dall'area del vano scala ed ascensori, caratterizzata proprio da una gabbia in c.a. che si estende per tutta l'altezza del fabbricato, priva dei piedritti metallici che caratterizzano le restanti porzioni dell'immobile che qui terminano completando il fabbricato con un ampio terrazzo piano di copertura a livello. -----

Le u.i. poste al P. 7° risultano le seguenti: -----

- **Part. 475, sub 41:** La presente u.i. (che occupa solo una minima parte della superficie, risultando la restante destinata a semplice terrazzo di copertura) costituisce una seconda porzione a completamento dell'ufficio posto al P. 6° sopra descritto, cui progettualmente doveva essere collegato, oltre che dal vano scala, anche da una piattaforma mobile già sopra indicata. -----

Anche in questo caso la presente porzione dell'u.i. sub 41 ha pertanto destinazione d'uso ad **ufficio**, destinazione acquisita con la sanatoria di cui alla SCIA 3737/2017. -----

La condizione della u.i. al presente piano è perfettamente paragonabile a quella

¹¹ Vedi allegata documentazione fotografica



della stessa al P.6° con reti impiantistiche sotto pavimento già realizzate, così com'è realizzato il massetto delle pavimentazioni (certamente quest'ultimo con la necessità ancora di qualche rettifica e livellamento) per la futura applicazione dei pavimenti. Sono anche in questo caso assenti tutte le tramezzature interne e qualunque tipo di finitura alle pareti e soffitti, ancora completamente allo stato grezzo. -----

Unica vera “difformità” di condizione rispetto al livello sottostante è rappresentata dal fatto che il presente volume risulta per buona parte arretrato rispetto alla facciata del fabbricato. Il perimetro dello stesso non fa conseguentemente parte della facciata realizzata con vetrata strutturale. Al presente livello, pertanto, mancano completamente anche le tamponature e/o gli infissi esterni perimetrali, risultando lo stesso attualmente per buona parte totalmente aperto, salvo che per gli infissi della vetrata del vano scala e per le poche porzioni di muratura perimetrale che residuano dalla originaria costruzione per le quali, evidentemente, dal progetto non risultava necessaria la demolizione;

- **“Terrazzo di copertura”:** Dall’*Elaborato Planimetrico* del 29/12/2017 non è perfettamente chiaro se la “terrazza di copertura” faccia parte o meno del sub 41. A giudizio dello scrivente la stessa sembrerebbe da considerarsi esclusa in quanto, facendo riferimento al sub 35 (al P.2°), dotato di una analoga terrazza, nell’elaborato planimetrico per lo stesso la numerazione “*sub 35*” è stata ripetuta in modo chiaro anche a fianco della dicitura “terrazza”, a voler chiarire che la stessa è da ricomprendersi nella proprietà esclusiva dell’abitazione sub 35. Tale indicazione non è stata invece riportata per la terrazza di copertura, che pertanto realisticamente deve ritenersi non di proprietà esclusiva del sub 41. Tale elemento non è secondario in quanto, ricordando che sono coperte dalla presente terrazza anche u.i. non facenti parte dell’esecuzione, nel caso la copertura fosse da attribuire in proprietà esclusiva al sub 41 il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione sarebbe diverso. -----

Per quanto riguarda la presente terrazza di copertura, allo stato attuale sulla superficie della stessa è visibile un massetto in cemento su cui **è stata apposta bonariamente una guaina impermeabilizzante, il cui degrado è chiaramente responsabile di ampia parte delle infiltrazioni indicate ai piani sottostanti.** --

Perimetralmente la stessa è protetta da una balaustra in vetro temperato di



sicurezza, montata ad oggi tuttavia solo per metà della lunghezza. -----

ULTERIORI DIRITTI SUI B.C.N.C. A P.T.^{o12}: -----

Nella descrizione degli interni sin qui tenuta si è provveduto contestualmente a descrivere, oltre le u.i. principali, anche i vari b.c.n.c., su cui le u.i. vantano relativi diritti, secondo la loro articolazione per piano. Restano a questo punto da descrivere, per gli ulteriori “diritti” sulle residue parti comuni oggetto della presente trattazione, esclusivamente gli ulteriori b.c.n.c. posti all’esterno del fabbricato, costituenti in genere il resede del fabbricato. -----

Gli ulteriori b.c.n.c. posti all’esterno del fabbricato, per i quali le u.i. oggetto di esecuzione vantano proporzionali diritti, risultano i seguenti: -----

➤ **Part. 475, sub 5, 42 e 46:** I presenti b.c.n.c. sono rappresentati da aree antistanti le facciate su Viale Giotto in genere destinate a: -----

- Piccole aree di parcheggio (poste sulla parte del sub 5 e sul sub 46), laterali alla viabilità **(per questi ultimi è bene ricordare quanto già espressamente indicato dallo scrivente in merito alla cessione di espliciti diritti, risultanti da atti registrati e trascritti reperiti dallo scrivente, riguardanti i sopra citati posti auto);** -----
- Aree pedonali e sistemazioni a verde; -----
- Camminamenti rivestiti con pavimentazione in pietra serena; -----
generalmente pavimentate con asfalto, localmente rifinite con arredi rivestiti in pietra serena. -----

La loro destinazione, in modo più dettagliato, risulta la seguente: -----

- **Part. 475, sub 5:** la presente u.i. è destinata a b.c.n.c. “*ai sub 3 (n.d.r. escluso da esecuzione), 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43 (n.d.r. escluso da esecuzione) e 44.*” (resede); -----
- **Part. 475, sub 42:** la presente u.i. è destinata a b.c.n.c. “*ai sub 3 (n.d.r. escluso da esecuzione), 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43 (n.d.r. escluso da esecuzione) e 44.*” (resede); -----

¹² Vedi allegata documentazione fotografica



- **Part. 475, sub 46:** la presente u.i. è destinata a b.c.n.c. “*a tutti i sub*” (resede). -----

- **Part. 475, sub 6:** la presente u.i. è destinata a b.c.n.c. “*ai sub 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24.*” (spazi di manovra a P. Int. e rampa a P.T.). -----

Il presente b.c.n.c. è rappresentato dalla rampa di accesso al garage e dal vialetto carrabile di accesso a quest’ultima, nonché dalla corsia di manovra dello stesso garage al livello interrato (quest’ultima porzione già descritta con la descrizione del P. Interrato). -----

Tali superfici sono allo stato attuale semplicemente pavimentate in cemento con mura controterra perimetrali alla rampa (realisticamente realizzate in c.a.) che ormai versano in pessime condizioni di manutenzione; -----

- **Part. 475, sub 45:** la presente u.i. è destinata a b.c.n.c. “*ai sub 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41 e 44.*” (resede). -----

Il presente b.c.n.c. rappresenta la porzione più ampia del resede che in parte si inserisce anche sotto al fabbricato a formare una sorta di superficie coperta antistante il suo ingresso principale. -----

La sua sistemazione è in parte a verde (sistemata in genere con aiuola organizzata) ed in parte a camminamento (pavimentata in genere in pietra serena), con cordoli perimetrali generalmente in cemento. -----

Stante i lavori in atto le superfici sono oggi palesemente caratterizzate da una sistemazione carente manutenzione e degrado. -----

Rimane in ultimo da segnalare che il lotto, completamente aperto verso Viale Giotto, è viceversa in genere chiuso rispetto alle ulteriori proprietà limitrofe con semplici paletti e rete metallica ormai in molti casi deteriorata e localmente sostituita da una staccionata, certamente realizzata in fase di organizzazione del cantiere, tutt’ora in essere. -----

Trattandosi di fabbricato ancora in corso di costruzione non risulta obbligo di “*Classificazione Energetica Globale dell’Edificio*”, secondo quanto previsto dal D.Lgs. 192/05 e s.m.i, che dovrà essere redatta all’atto dell’ultimazione lavori, previa progettazione e verifica del rispetto dei requisiti di legge, stante anche il radicale intervento già attualmente in atto nel fabbricato. -----



Secondo le informazioni assunte, malgrado nei vari atti e preliminari di vendita si parli di “*redigendo regolamento di Condominio*”, ad oggi non risulta che il regolamento sia mai stato stilato e depositato ed il condominio costituito. Gli stessi “*millesimi*”, localmente indicati in alcuni contratti preliminari, probabilmente sono rappresentati da valori attribuiti dalla società venditrice per definire da subito i futuri rapporti condominiali, ma lo scrivente non è riuscito in tal senso a reperire alcun documento ufficiale. -----

Capitolo 3

Situazione Urbanistico-edilizia, stato di fatto e d'uso dell'immobile

Per chiarezza sullo stato autorizzato delle unità immobiliari, si allegano al presente elaborato: -----

- o Le planimetrie degli ultimi documenti autorizzativi della costruzione; -----
- o Delle tavole riportanti il confronto tra dette planimetrie e lo stato attuale effettivo dei luoghi. E' opportuno tuttavia segnalare che, in molti casi, il confronto, come meglio specificato nelle singole tavole, non viene eseguito con lo stato “post operam” del documento autorizzativo ma con il suo stato “ante operam” in quanto, stante l'intervento sul fabbricato ancora in via di realizzazione (o meglio appena iniziato), nella maggior parte dei casi i luoghi risultano più simili alla condizione di partenza piuttosto che alle previsioni progettuali da raggiungere ad ultimazione dei lavori avvenuta; -----
- o Si allegano infine alla presente trattazione anche tutti i titoli edilizi precedenti, e i relativi elaborati grafici, in quanto, come più avanti meglio chiarito dalla storia urbanistica del fabbricato, sullo stesso si sono sommati una serie di strumenti autorizzativi che, progressivamente, hanno contribuito a far raggiungere allo stesso l'attuale consistenza. -----

Visto che catastalmente quasi tutte le u.i. risultano “*immobile in corso di costruzione*” è necessario peraltro segnalare che per le stesse non è presente alcuna planimetria catastale depositata in quanto, effettivamente, gli immobili sono ancora “in via di definizione”. Per tale motivo non è possibile eseguire alcun raffronto con le planimetrie catastali. Le



stesse, ad ultimazione dei lavori avvenuta, dovranno essere redatte e depositate presso l' *Agenzia delle Entrate – Territorio*, sulla base dell'effettivo stato e consistenza acquisita dalle unità immobiliari. Oggi non sarebbe pertanto in tal senso possibile alcuna rettifica/variazione. -----

È infine necessario segnalare che, anche la divisione catastale in subalterni è attualmente in molti casi solo fittizia in quanto apprezzabile solo sulla carta, più precisamente nell'ultimo *Elaborato Planimetrico* in atti (Prot. AR111223, del 29/12/2017). In molti casi le u.i. sono infatti ancora tra loro indivise. -----

Com'è possibile evincere dalla successiva descrizione, e come già sopra anticipato, gli strumenti autorizzativi che hanno contribuito all'attuale stato dei luoghi (peraltro incompleto in quanto i lavori, ormai sospesi, erano ancora in corso di esecuzione) sono molteplici e, nel corso del tempo, sottoposti a numerose varianti che in parte hanno annullato precedenti modifiche. Le stesse pratiche, come più avanti puntualmente dettagliato, sono in parte state "archivate" dal Comune di Arezzo per carenza documentale, non conformità al Regolamento Edilizio, ecc., ecc.. -----

Visto che tutte le unità immobiliari hanno la medesima storia urbanistica, derivando dal frazionamento di un originario unico grande complesso immobiliare, la stessa non può che essere trattata congiuntamente. -----

Situazione urbanistico-edilizia: Unità negoz. 1

Come sopra indicato tutte le u.i. oggetto di trattazione sono oggi individuate catastalmente quale "*fabbricato in corso di costruzione*" in quanto, effettivamente, **l'intero complesso immobiliare** (a meno di due u.i. che non sono oggetto di esecuzione) **risulta sottoposto ad un consistente intervento di restauro e risanamento ad oggi abbandonato senza essere stato completato**. Pertanto, come meglio sopra evidenziato nel paragrafo "*Descrizione dei beni*", è di fatto impossibile parlare di rispondenza urbanistica delle u.i. in quanto le stesse sono in itinere per acquisire una nuova conformazione urbanistica definita da una serie di progetti e varianti che mano a mano si sono sviluppati sull'intero fabbricato nel tentativo, dopo l'uso iniziale che lo ha visto nascere quale centro direzionale nella veste di sede della CC.II.AA di Arezzo, di una sua riqualificazione sotto altra destinazione d'uso. -----



In base alle indagini eseguite in loco e presso l'Archivio Urbanistico ed Archivio Storico del Comune di Arezzo, in riferimento alla regolarità e legittimità degli immobili, da quanto potuto reperire¹³ e quanto indicato in atti, risulta quanto segue: -----

RICERCA PRESSO L'ARCHIVIO STORICO DEL COMUNE: -----

La prima fase della ricerca ha riguardato quanto custodito dall'*Archivio Storico* del Comune di Arezzo ove sono conservate le pratiche più vecchie. Da questa prima verifica è emerso quanto segue: -----

- Il fabbricato nasce nella sua versione iniziale con **Licenza Edilizia 241/1965 del 06.04.1965 (Pratica Prot. 6687/1965)** riguardante "*la costruzione della nuova sede CCIAA di Arezzo in Via Giotto*", presentata a nome [REDACTED] quale presidente della [REDACTED]. Il progetto del fabbricato è già simile per estensione all'attuale conformazione. Il P. Interrato, nella presente versione, era in parte destinato a parcheggio ed in parte funzionale alla destinazione *direzionale* del fabbricato (con impieghi quali "sala mostre", "schedari", ecc., ecc.). Tutto il fabbricato era destinato in genere ad uffici ed attività accessorie a questi ultimi; -----
- In data 23.06.1967 viene rilasciata la **Licenza Edilizia 521/1967** (Pratica 20333/1966) per "*sopraelevare il fabbricato*", richiesta sempre a nome [REDACTED] i quale presidente della [REDACTED]. -----

In effetti le copie concessionate dei progetti, rinvenute presso l'Archivio Storico del comune di Arezzo, riportano per i piani fino al 4° l'indicazione della Lic. Edilizia 241/65, mentre i piani 5°, 6° ed il P. Copertura, nonché tutti i prospetti e le sezioni, riportano la stampigliatura della Lic. Edilizia 521/67, in quanto, a seguito della presente "variante", rimane quale progetto valido (ed archiviato in unica cartellina) un progetto che nasce dalla fusione e collazione di parte delle Tavole grafiche della Licenza Edilizia 241/65 e parte delle Tavole grafiche della licenza Edilizia 521/67. --

Alla luce dei sopra richiamati progetti originari, il fabbricato risulta costituito da: ----

- Un Piano interrato: destinato prevalentemente a posteggio auto, oltre ad alcuni vani funzionali all'attività *direzionale* rappresentati da "sala mostre",

¹³ Vedi allegata documentazione edilizia



“schedari”, “deposito stampati”, ecc., ecc., oltre che locali tecnici quali “centrale di condizionamento”, “centrale elettrica” e “centrale termica”; -----

- Un Piano Terra: destinato ad attività di ricevimento ed accesso al pubblico della CC.II.AA., oltre un piccolo “*alloggio del custode*”; -----
- Piani 1°, 2°, 3°, 4°, 5° e 6°: destinati ad uffici ed in genere attività direzionale della CC.II.AA.; -----
- Un Piano Copertura: ove si intravede un volume edilizio ma, come emergerà nelle successive pratiche rinvenute in archivio, del quale non è indicata la distribuzione interna né la destinazione urbanistica; -----

- In data 01.07.1968 viene rilasciata **l’abitabilità n. 7869/1968 (pratica Prot. 7869/1968)**. Nella stessa si indica che il fabbricato è ad uso “*uffici ed abitazione*” intendendo probabilmente per “*abitazione*” la presenza dell'alloggio del custode, posto a P.T., essendo il fabbricato in genere tutto destinato ad uffici ed attività complementari; -----
- In data 24.11.98 viene rilasciata **Concessione in Sanatoria n. 770/ 1998** (Pratica Prot. 3591/1998 e Prot. generale 61258/98) ex art. 13 L. 47/85 per “*aggiustamenti alla posizione di alcuni divisori interni nonché alla posizione di alcune scale di collegamento con altri piani*” a nome di [REDACTED] quale presidente [REDACTED]; -----
- In data 02.12.1998 viene presentata **DIA Prot. 4456/98** (Pratica prot. 73632/1998) per “*opere interne*” a nome di [REDACTED] quale presidente della [REDACTED]. La presente pratica riguarda “*...il semplice spostamento di tramezzature a P.T.per la razionalizzazione dei percorsi interni per migliorare la fruizione del pubblico...*”. Tale DIA viene per memoria riportata ma va tuttavia rilevato che tale intervento, eseguito nell’allora unità immobiliare unica che costituiva il fabbricato, non incide su quelle che sono le superfici delle attuali u.i. oggetto di esecuzione. -----

Con la presente pratica si concludono le pratiche edilizie reperite presso l’Archivio



Storico del Comune di Arezzo. A seguire vengono poi indicate le pratiche reperite presso l'*Archivio Urbanistico* del Comune. -----

RICERCA PRESSO L'ARCHIVIO URBANISTICO DEL COMUNE: -----

- In data 05.10.2010 viene presentata **CIL per Attività di Edilizia Libera n. 3625/10 (Prot. 115827/2010)** per la *“realizzazione di recinzione temporanea”* a nome di [REDACTED] per la [REDACTED] -----

- In data 04.02.2011 viene presentata **Comunicazione per Opere di Manutenzione Ordinaria n. 712/2011** (Pratica Prot. 21397/2011) per lo *“smontaggio pareti attrezzate, porte interne, pavimenti, controsoffitti, ecc., ecc.”* a nome di [REDACTED] per la [REDACTED] -----

A tale comunicazione segue *comunicazione di diffida del 28.02.11 del Comune di Arezzo* (di cui non è noto il protocollo) in considerazione del fatto che le opere descritte quale oggetto di realizzazione della pratica sopra indicata non rientravano nella manutenzione ordinaria, pertanto non risultavano assentibili con il titolo abilitativo impiegato; -----

- In data 03.03.2011 viene presentata **CIL per Attività di Edilizia Libera n. 849/2011** (pratica Prot. 24423/2011) per lo *“smontaggio arredi e corpi illuminanti”* a nome di [REDACTED] per la [REDACTED].
Certamente tale intervento risulta necessario a giustificare parte delle attività di cui alla pratica edilizia che precede, diffidata dal Comune di Arezzo; -----

- In data 22.07.2011 viene presentata **Richiesta di parere preventivo n. 3223/2011** (Pratica Prot. 82101/2011) per *“Riconversione a funzione prevalentemente residenziale dell'edificio denominato ex Camera di Commercio...”* a nome di [REDACTED] per la [REDACTED]. -----

La presente riconversione prevedeva attività commerciale a piano terra, direzionale a P. 1° e residenziale ai piani superiori. La presente pratica nasce in realtà quale richiesta di Concessione edilizia, ma con successiva comunicazione



viene convertita in “*Richiesta di parere preventivo a cui seguirà SCIA per realizzare le opere...*”. Nella relazione si legge che, “per quanto riguarda le facciate... le stesse saranno adeguate alla normativa attualmente vigente”. -----

Con apposita **lettera di prescrizione Prot. 2011/114335 del 25.10.11**, il Comune di Arezzo indica che “*l'intervento è condizionato alla contestuale realizzazione del progetto di riqualificazione degli assi ottocenteschi di Via Roma e Via Crispi (II° lotto), dell'anfiteatro a Via Guadagnoli approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 647 del 05.10.2010. Per l'intervento dovrà essere stipulata apposita convenzione che ne disciplini la realizzazione a carico dei proponenti del progetto di riqualificazione*”. -----

Il presente “parere preventivo” doveva costituire il punto di partenza della pratica edilizia che segue; -----

- Come indicato al punto che precede, in data 24.02.2012, viene presentata la **SCIA n. 561/12** (pratica Prot. 19532/2012). La presente SCIA, presentata a nome di [REDACTED] per la [REDACTED], **rappresenta il vero e proprio punto di partenza del completo restauro e “riconversione” del fabbricato**, a cui faranno seguito una serie di varianti. La stessa peraltro ricalca la precedente “*Richiesta di parere preventivo*”, quindi riguarda la “*Riconversione a funzione prevalentemente residenziale dell'edificio denominato ex Camera di Commercio...*”. -----

La presente riconversione prevedeva attività *commerciale* a piano terra, *direzionale* a P. 1° del corpo più basso, mentre il corpo più alto aveva destinazione fondamentalmente *residenziale*. -----

Con tale SCIA: -----

- **P. Interrato:** Viene trasformato per la realizzazione di una serie di garage ed alcune cantine per le abitazioni, oltre ai già presenti locali tecnici (centrale termica, centrale elettrica, Loc. tecnici, ecc., ecc.), in sostituzione delle originarie destinazioni a supporto alla funzione *direzionale*; -----
- **P. Terra:** Sono realizzati due negozi in luogo dell'attività *direzionale* dell'originaria CC.II.AA.; -----



- P.1°: Permane una porzione destinata ad attività direzionale e vengono creati due appartamenti, in luogo della sistematica attività direzionale originariamente presente; -----
- Piani dal 2° al 6°: Vengono sistematicamente realizzati due appartamenti per piano, in luogo dell'attività direzionale originariamente presente; ----
- P. Copertura: Anche in questo caso (come nelle licenze edilizie originarie) viene bonariamente rappresentato il volume senza tuttavia esplicitare disposizione interna e destinazione d'uso. -----

Nella domanda presentata per la SCIA si chiarisce che *“relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria si precisa che gli stessi non verranno corrisposti in quanto l'intervento è condizionato alla realizzazione del progetto di riqualificazione degli assi ottocenteschi di Via Roma e Via Crispi (2° lotto) approvato dalla giunta comunale con delibera n. 647 del 05.10.2010”*. -----

Nella presente pratica si precisa inoltre che, relativamente al deposito della ex L.10/91, DM 37/08 e parere VV.FF. si fa riferimento alla documentazione già depositata con richiesta del parere preventivo che precede; -----

- In data 27.09.2013 viene presentata **Richiesta di Parere Preventivo n. 3902/2013** (Pratica Prot. 102491/2013) per *“Riconversione ad altra funzione dell'edificio posto in Viale Giotto n. 4”* (relativa ad attività di cui alla SCIA 561/2012 di cui al punto che precede) *”per l'eliminazione del rivestimento in pietra posto sull'angolo del prospetto e l'inserimento di tre finestre...”*; -----
- In data 09.01.2014 viene presentata **Richiesta di Parere Preventivo n. 55/2014** (pratica Prot. 3003/2014) per *“Riconversione ad altra funzione dell'edificio posto in Viale Giotto n. 4”* (sempre relativa ad attività di cui alla SCIA 561/2012)...*”per riesame della pratica 3902/2013 alla luce del nuovo regolamento Edilizio”* (come se la stessa fosse stata sospesa dal Comune di Arezzo. Sospensione della quale tuttavia lo scrivente non ha trovato documentazione); -----

Con **lettera finale del 27.03.2014** (di cui non è noto il protocollo) il Comune di Arezzo esprime parere favorevole all'intervento; -----



- Il 17.03.2014 viene presentata **Richiesta di Parere Preventivo n. 879/2014** (Pratica Prot. 31503/2014) per “*Riconversione ad altra funzione dell'edificio posto in Viale Giotto n. 4*” (relativa ad attività di cui alla SCIA 561/2012)....”*per richiesta installazione di due ascensori e relativo disimpegno...*”. -----
Con **lettera Prot. GE/2014/82481 del 11/07/2014** del Comune di Arezzo l'intervento è stato dichiarato non assentibile; -----
- In data 12.06.2014 viene presentata **SCIA n. 2162/2014** (Pratica Prot. 68115/2014) (variante alla SCIA 561/2012) per “*Realizzazione di modifiche al piano terra del fabbricato*”. Più precisamente il progetto originario della SCIA 561/2012 prevedeva a P.T. il mutamento della destinazione d'uso da direzionale a commerciale con la realizzazione di due unità immobiliari destinate a negozio. Con la presente si prevede il mantenimento delle due unità ma, per una delle due, non viene attuato il cambio d'uso rimanendo destinata all'originario uso direzionale. Per la presente SCIA, tuttavia, non sono stati reperiti elaborati grafici, pertanto tali indicazioni sono solo descrittivamente riportate in relazione;
- In data 23.06.2014 viene presentata **Comunicazione Inizio Lavori per attività Edilizia Libera n. 2341/2014** (Pratica Prot. GE/2014/72848), per “*installazione di n. 12 cassonetti, alcuni con grafica, sulla fascia porta insegne delle vetrine*”. La presente pratica viene citata per memoria ma si omette qualunque altra indicazione sulla pratica in quanto comunque relativa ad una porzione della u.i. oggi non oggetto di esecuzione; -----
- In data 15.01.2015 viene presentata **Richiesta di Proroga n. 87/2015** (Pratica Prot. 4982/2015), a nome di [REDACTED] per la [REDACTED] per la *proroga di due anni della SCIA 561/2012* (progetto originario da cui parte la riconversione del fabbricato); -----
- In data 08.09.2016 viene presentata la **SCIA n. 3082/2016** (Pratica Prot.



107183/2016), quale variante alla SCIA 561/2012 e successive varianti, per la “Realizzazione di modifiche in parte del piano terra del fabbricato”, a nome di [REDACTED] per la [REDACTED] Più precisamente “...il progetto originario prevedeva il mutamento della destinazione d'uso da direzionale a commerciale. Con la presente si prevede la divisione in due unità di tale parte ed il mutamento della destinazione d'uso a commerciale della sola porzione derivata”. È opportuno segnalare che della presente pratica edilizia non è stata reperita alcuna documentazione grafica dell'immobile; -----

- In data 09.02.2017 viene presentata **SCIA n. 362/2017** (Pratica Prot. 17572/2017) (sempre quale variante alla SCIA 561/2012 e successive varianti), a nome di [REDACTED] per la [REDACTED] per la “realizzazione di modifiche al piano sesto e settimo del fabbricato”. Più precisamente “...al piano sesto sono previste sostanziali modifiche alla distribuzione interna delle due unità immobiliari. Al piano settimo si prevede la conversione a fini abitativi dei locali accessori esistenti i quali saranno collegati funzionalmente e direttamente all'abitazione ubicata al piano inferiore”. -----

A seguito del deposito della presente SCIA: -----

- Con **lettera prot. 30493 del 08.03.17 il Comune di Arezzo** intima la sospensione dei lavori della presente SCIA, a seguito di una serie di contestazione mosse, in particolare riguardanti la consistenza, destinazione e legittimità dei volumi al Piano settimo. -----
- La relazione a chiarimenti presentata per la pratica viene giudicata non idonea a sciogliere i dubbi e con successiva **lettera Prot. 17572 del 13.09.17** il Comune di Arezzo provvede all'archiviazione della presente pratica; -----
- In data 22.02.2017 viene presentata la **SCIA n. 504/2017** (Pratica Prot. 23437/2017) ancora una volta quale variante alla SCIA 561/2012 e successive varianti, a nome di [REDACTED] per la [REDACTED] per il “mutamento della destinazione d'uso di alcune porzioni del fabbricato, non previste nell'originario titolo abilitativo e per modifiche alla distribuzione



interna". Più precisamente nella presente pratica, come indicato dalla stessa documentazione grafica, si prevede: -----

- "AL PIANO INTERRATO: viene previsto il cambio d'uso a residenziale della porzione ad uso commerciale per la creazione di n. 6 cantine a servizio degli appartamenti.Cambio della destinazione d'uso da direzionale a residenziale dell'autorimessa a servizio degli uffici previsti a piano primo (anch'essi oggetto di mutamento di destinazione); ...ulteriori varie modifiche interne; -----
- AL PIANO PRIMO: cambio di destinazione d'uso a residenziale della porzione di fabbricato a due piani e divisione in due unità immobiliari; installazionedi una scala nella corte interna; realizzazione di due soppalchi (di tipo non strutturale), modifiche a tramezzature interne;
- PIANO SECONDO: modifiche alla distribuzione interna, ...ulteriori modifiche; -----
- PIANO TIPO (3° e 4°) e QUINTO: modifiche alla distribuzione interna;
- SISTEMAZIONI ESTERNE: rappresentazione di n. 6 posti auto nel resede di proprietà lungo il marciapiede e modifiche varie". -----

Al deposito di tale SCIA seguivano: -----

- **Lettera Prot. 34340 del 17.03.2017** e successiva **lettera Prot. 34369, sempre del 17.03.2017**, con le quali il Comune di Arezzo chiedeva integrazioni alla pratica, ricordava che il titolo originario era in scadenza ed indicava gli importi degli oneri relativi al cambio d'uso da corrispondere; -----
 - **Integrazioni** e chiarimenti trasmessi dalla proprietà con comunicazione **Prot. 35787 del 21.03.2017;** -----
 - **Lettera Prot. 37638 del 27.03.2017** con la quale il Comune di Arezzo annulla la precedente nota prot. 34369 del 17.03.2017. -----
- In data 28.02.2017 viene presentata **SCIA n. 567/2017** (Pratica Prot. 25976/2017), sempre per completamento opere di cui alla pratica edilizia SCIA 561/2012 e successive varianti, finalizzata al "*completamento dell'intervento*", a



nome di [REDACTED] per la [REDACTED] Più precisamente con la presente pratica si richiede “...completamento tramezzature e controsoffitti, posa pavimenti e rivestimenti, completamento impianti..., posa infissi interni, tinteggiature, completamento sistemazioni esterne, ecc., ecc.”. Per gli elaborati grafici, non allegati, si segnala che deve essere fatto riferimento a quelli depositati con la SCIA 362/2017 e SCIA 504/2017. -----

Il Comune di Arezzo a tale deposito risponde con: -----

- **Lettera Prot. 38118 del 27.03.2017** ove indicando che “*riguardando la presente SCIA anche le opere di cui alla SCIA 362/17, si richiamano integralmente i motivi di diffida citati nella precedente notifica di cui al prot. 30493 del 09.03.2017. Agli stessi dovrà essere aggiunta la mancanza del parere dei VV.FF. relativa alle modifiche al P. Interrato e la fattibilità idraulica per la chiusura della rampa carrabile*”. Viene così ribadita la diffida alla prosecuzione dei lavori e vengono richiesti una serie di elaborati a chiarimento dell’intervento. -----
 - **Lettera Prot. 108178 del 06.09.2017** ove il comune indica “*con l’integrazione di cui al prot. 58985 del 15.05.17 non vengono sciolti i motivi della diffida alla precedente pratica 362/17, né gli ulteriori motivi... di cui alla lettera prot. 38118 del 27.03.2017.... non si ritiene inoltre di poter accogliere le motivazioni circa la non computabilità dello spazio posto a piano 1° sottostante la parte rialzata denominata “soppalco”...*”. La pratica viene così archiviata. -----
 - Il 31.10.2017 viene presentata **SCIA n. 3737/2017** (Pratica Prot. 132997/2017) (“*Applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall’art. 206, c. 2, L.R. 65 del 10.11.2014... per legittimare i locali esistenti sulla copertura del fabbricato...*”), a nome di [REDACTED] per la [REDACTED] Più precisamente si vuol sanare non tanto la realizzazione ma “*...il diverso utilizzo dei vani al P. 7° e cioè da locali tecnologici (utilizzazione presunta) a locali accessori (utilizzazione desunta da quanto rilevato in loco...)*”. -----
- Il Comune di Arezzo a tale deposito risponde con: -----
- **Lettera Prot. GE/2017/132997 del 14.12.2017 con la quale viene**



dichiarata per i voluti al 7° Piano la sanabilità “quali locali tecnici-accessori” e viene corrisposta dalla [REDACTED] la relativa sanzione. -----

In questo modo la superficie del P. 7° è sanata quale destinazione a loc. Tecnico. La presente domanda, nell'allegato elaborato grafico, riporta anche la planimetria del piano sanato, fino a quel momento mai rappresentato. -----

- In data 10.11.2017 viene presentata **SCIA n. 3798/2017** (Pratica Prot. 135439/2017), presentata per il “*completamento opere di cui alla SCIA 561/2012 e successive varianti...* “. Più precisamente si richiede “... *il completamento tramezzature e controsoffitti, posa pavimenti e rivestimenti, completamento impianti..., posa infissi interni, tinteggiature, completamento sistemazione esterna, ecc., ecc.*”. Inoltre si precisa “...*per le modifiche all'autorimessa a P. Int. è stata presentata variante del progetto ai VV.FF.... (Rif. Pratica 36618 - prot. 11498 del 28.09.2017). Si precisa che al piano sesto non viene attuato il cambio d'uso a residenziale...* “. “...*Per ogni eventuale altra precisazione ...si fa riferimento agli elaborati della pratica 567/2017*”. Nella pratica si indica che con la presente viene anche sanata la realizzazione del soppalco “*tra il soggiorno e la cucina*” nella u.i. a P. 2° in quanto i maggiori oneri sono coperti da “*oneri già pagati per cambio di destinazione d'uso a commerciale del Piano terra, di fatto non eseguito (vedi pratiche n. 3082/2016 e 2192/2014) e il cambio d'uso a residenziale del piano sesto (che con la presente non viene realizzato)*”. Si allega alla pratica il parere favorevole dei VV.FF. per le modifiche all'autorimessa. -----
Pertanto, al piano sesto non viene attuato cambio di destinazione d'uso a residenziale, quindi rimane destinato a direzionale, così come il cambio d'uso del piano terra a commerciale non eseguito. -----

“*Per quanto non indicato si fa riferimento a quanto già esplicitato per la pratica 567/2017*”. -----

La presente pratica risulta molto importante in quanto, in particolare con le Tav. 15 e 16, mostra lo stato attuale delle opere effettivamente eseguite di tutte le progressive pratiche, e confronta lo stato attuale con le nuove opere in variante previste nel presente intervento. Tali opere in variante si modificano poi,



ma solo in minima parte, con la successiva ed ultima SCIA n. 52/2018 che segue. La Tav 15 della presente pratica riporta più precisamente lo “stato realizzato” cioè realisticamente quello che era lo stato dei luoghi all’atto del deposito della presente pratica in variante. Dalla stessa è peraltro visibile come, dal momento del deposito della richiamata SCIA ad oggi, sia stato realizzato ben poco dell’intervento previsto. -----

Le Tavole da 1 a 7 riportano invece il progetto della presente variante, che doveva essere lo stato finale dei luoghi (con le sole eventuali modifiche della successiva pratica 52/2018) ma, di fatto, **tali lavori non sono MAI STATI REALIZZATI.** -----

- In data 28.12.2017 viene presentata infine la **SCIA n. 52/2018** (Pratica Prot. 160198/2018) quale variante alla SCIA 3798/2017 per il completamento delle opere dell’originaria SCIA 561/2012 e successive varianti, sempre a nome di [REDACTED] per la [REDACTED]. Più precisamente la stessa è presentata “*a variazione delle opere di cui alla SCIA 3798/2017...per la conversione a vani principali, sempre a destinazione direzionale, dei locali accessori ubicati al P. 7°... oggetto di sanzione ai sensi dell’art. 206, c. 2 della L.R. 65/2014, P.E. n. 3737/2017, per legittimarne la loro attuale destinazione*”. A tale scopo “...è prevista l’istallazione di una piattaforma elevatrice a collegamento dei due livelli...”. -----

La presente SCIA (vedi Tav 1 e 2) riguarda quindi variazioni del solo P.7° (cambio d’uso dei “loc. accessori”, sanati con precedente pratica, convertiti ad “ufficio” e posa di pannelli solari). Inoltre prevede il riadeguamento degli impianti dei vari piani. -----

Nella medesima pratica, si ricorda che con le pratiche 3082/2016 e 2162/2014 è stato fatto un cambio d’uso a commerciale del piano terra, praticamente non attuato, così come non attuato è stato il cambio d’uso a residenziale del p.6° (riconfermato quale “ufficio” nella pratica 3798/2017). -----

A tale pratica peraltro sono allegati “ *gli elaborati impiantistici (idrico, sanitario, riscaldamento, refrigerazione ed elettrico) adeguati sia alle previsioni*



progettuali di cui alla pratica edilizia di riferimento (n. 3798/2017) che di quelle in oggetto e la relazione ex L. 10/91 e di verifica dei requisiti acustici passivi aggiornate”. In riferimento al deposito della ex L.10/91 è tuttavia opportuno segnalare che, la nuova facciata in vetrata strutturale continua del fabbricato era stata già realizzata con precedente strumento urbanistico. Proprio per tale motivo il progetto ex L. 10/91, depositato in allegato con la presente pratica, a pag. 2, indica **“La presente relazione fa riferimento al completamento delle opere per ristrutturazione di un fabbricato. La concessione originaria è la SCIA n. 516/2012 e pertanto le verifiche qui riportate fanno riferimento alla normativa vigente al tempo (D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2006, DPR 59/2009)”**. Considerati i costanti sviluppi e modifiche di tale normativa nel tempo è evidente che le successive varianti alla SCIA, che hanno comportato modifiche alla destinazione d’uso delle u.i., potrebbero non rispettare i nuovi parametri introdotti nel tempo dalla citata normativa, ed il completamento dell’intervento potrebbe comportare **la necessità di ripristino delle destinazioni originarie ovvero, in alternativa, l’adeguamento delle strutture opache/vetrate verticali, di quelle orizzontali e delle finestrate ai parametri minimi previsti attualmente delle richiamate norme**, con possibile necessità di modifica a tali componenti. Viceversa sarebbe certamente possibile completare le opere previste nello strumento urbanistico originario per il quale fu allora depositata la documentazione nel rispetto della normativa dell’epoca. -----

È opportuno infine segnalare che, tutte le attività urbanistiche descritte, riguardanti l’ultimo decennio ed oltre, si sono tra loro susseguite senza soluzione di continuità. Le pratiche edilizie citate, pertanto, non sono mai state “concluse” ma vi è stato un costante passaggio da una pratica all’altra. Pertanto per le stesse non è mai stato depositato alcun fine lavori e collaudo a firma di un tecnico in quanto il fabbricato ha continuato a subire modifiche senza mai raggiungere uno “stato finale”. -----

Stante la condizione di incompletezza dell’attività di trasformazione del fabbricato **(per buona parte dello stesso solo iniziata), sarà inevitabilmente necessaria in via preliminare, ai fini dell’impiego, una ricognizione generale del suo stato ed una riprogettazione integrale dello stesso per la valutazione,**



modifica e completamento dei lavori da eseguire, per il pieno raggiungimento della funzionalità di tutte le unità immobiliari oggetto di trattazione e per il rispetto della normativa di settore. -----

Tale condizione di immobile in genere ancora “in via di definizione” sarà richiamata e considerata anche in sede di valutazione. -----

Altro aspetto che sarà richiamato e considerato in sede di valutazione è poi legato alle caratteristiche peculiari del fabbricato, che rendono lo stesso più adattabile (conseguentemente avente un valore più “affine”) alla destinazione d’uso direzionale (per la quale il fabbricato è nato), piuttosto che alla destinazione d’uso residenziale “intrapresa” con il progetto di riconversione e che con tale trasformazione si voleva conseguire. Del resto, salvo rare eccezioni (rappresentate dalle due u.i. residenziali a P.1° ormai in avanzato stato di completamento), lo “stato di completamento” della restante porzione di fabbricato è ancora tale da permettere, senza particolari oneri, di poter scegliere una modifica integrale della destinazione, riportando la stessa alla originaria e più adatta funzione direzionale. -----

In considerazione della storia urbanistica sopra richiamata è evidente che: -----

- **L’agibilità** iniziale n. 7869/1968 conseguita dal fabbricato, stante la totale trasformazione in corso per lo stesso, non ha più ragione d’essere e la stessa, **ad ultimazione dell’intervento, dovrà inevitabilmente essere richiesta ex novo;**
- **Non vi possono ovviamente essere certificazioni impiantistiche** di alcun tipo essendo tutti gli impianti ancora in via di definizione; -----
- **Non è stata peraltro reperita documentazione che certifichi la tipologia e le caratteristiche delle vetrate continue che definiscono dal punto di vista energetico le strutture di tamponamento del fabbricato.** -----

La documentazione urbanistica con la quale confrontare l’attuale stato dei luoghi (ovviamente incompleto rispetto alla stessa) è costituita da: -----

- **Per i piani da livello Interrato al Livello 6°:** gli elaborati progettuali della SCIA n. 3798/2017. Più precisamente in tal senso viene preso come punto di riferimento quanto riportato nella richiamata SCIA alla Tavola 15, ove è riportato lo “stato realizzato”, ovvero lo stato effettivo dei luoghi da cui partono i lavori della richiamata SCIA. In tal senso è possibile osservare



come tale stato “*ante operam*” di fatto coincida notevolmente con l’attuale stato dei luoghi in quanto, realisticamente, i lavori della richiamata SCIA non sono mai iniziati, ovvero sono stati affrontati solo in minima parte. -----

- **Per il piano 7°:** gli elaborati progettuali della SCIA n. 52/2018. Qui è ancora più evidente come, all’infuori delle demolizioni, il lavoro previsto dalla SCIA effettivamente compiuto sia veramente minimo. -----

Le planimetrie di confronto allegate alla presente trattazione, nel presente caso, non vogliono pertanto essere l’individuazione, in termini assoluti, delle difformità (ovvero l’individuazione di abusi esistenti), in quanto gli interventi risultano ancora in corso di esecuzione, piuttosto il confronto fra lo stato dei luoghi e quanto previsto dalla documentazione delle richiamate SCIA, al fine di dare indicazione sull’effettiva consistenza dei luoghi, più ampiamente chiarita e dettagliata dalla documentazione fotografica allegata alla presente trattazione. -----

Per tale motivo il confronto, secondo quanto sopra meglio indicato, viene fatto con lo stato “ante operam” delle richiamate SCIA, in quanto questo più si avvicina all’attuale effettivo stato dei luoghi, rispetto quanto previsto dal “post operam” delle stesse. -----

Dalla comparazione tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati sopra indicati, secondo i criteri sopra richiamati, emergono “le difformità” di seguito indicate: -----

Situazione “difformità”, stato di fatto e d’uso: Unità negoziale 1

Confrontando lo stato attuale con gli elaborati sopra richiamati, **emergono le seguenti “difformità”:** -----

P. INTERRATO: -----

- Vi sono semplici “difformità” sulla presenza di tramezzi ed aperture (legati in realtà semplicemente alla mancata realizzazione ancora di ampie parti del lavoro); -----

P. TERRA: -----

- Vi sono semplici “difformità” sulla presenza di tramezzi (legati in realtà semplicemente alla mancata realizzazione ancora di parti del lavoro) ed aperture;

P. 1°: -----



- Vi sono “difformità” sulla presenza di tramezzi ed aperture, in questo caso già realizzati difformemente rispetto quanto previsto progettualmente; -----
- A tale livello, oltre al soppalco oggetto di sanatoria di cui alla SCIA n. 3798/2017, posto “tra il soggiorno e la cucina... al piano secondo” (vedi tav. 13 della richiamata SCIA, anche se lo stesso in realtà è posto al P.1°, anziché al P. 2° come erroneamente indicato nella relazione), è presente anche un secondo soppalco (in questo caso di altezza più contenuta), posto sopra due bagni della medesima u.i.. Tale soppalco, realisticamente “mai notato” nelle istruttorie del Comune, non è stato mai soggetto a sanatoria come viceversa espressamente richiesto dal Comune per il secondo soppalco, pertanto, ritenendosi abusivo, non sarà oggetto di valutazione in sede di stima; -----

P. 2°, 3°, 4°, 5° e 6°: -----

- Vi sono semplici “difformità” sulla presenza di tramezzi ed aperture (legati in realtà semplicemente alla mancata realizzazione ancora di parti del lavoro); -----

P. 7°: -----

- Vi sono “difformità” sui tramezzi interni, sulle tamponature ed infissi perimetrali esterni (legati in realtà semplicemente alla mancata realizzazione ancora di parti del lavoro); -----

Quanto sopra risulta meglio rappresentato nelle planimetrie di confronto, allegate alla presente trattazione. -----

Per i motivi già sopra esposti non si provvede nel presente caso alla stima del costo per la soluzione delle “difformità” sopra citate, ed alla definizione del titolo necessario a sanare le stesse in quanto, **la stessa attività di completamento delle lavorazioni per rendere utilizzabile il fabbricato, renderà necessaria la stesura di un più ampio progetto generale ed organico e la richiesta di un titolo edilizio nel quale potranno essere incluse tali marginali attività.** Le minime attività sopra indicate (rispetto alla più imponente necessità di interventi dettati dallo stato del fabbricato) potranno conseguentemente essere ricomprese nel più ampio lavoro di progettazione e realizzazione dei lavori necessari al completamento dello stesso. -----

Stante la condizione del fabbricato ancora in via di completamento, lo stesso attualmente non è (né può essere) impiegato, ovviamente con la sola eccezione del sub 2, ove è posta



la cabina ENEL, che continua a svolgere la propria funzione. -----

In ultimo risulta necessario, per memoria, ricordare quanto già indicato nel paragrafo “*Ulteriori titoli gravanti sui beni*”, a cui si rimanda per maggiore dettaglio, in riferimento all’Atto “*Accordo relativo all’area di trasformazione 2305 ex Camera di Commercio in Arezzo Viale Giotto*”, notaio Francesco Cirianni del 02.02.2012, Rep. 14987, Racc. 10051, registrato ad Arezzo il 07.02.2012 al n. 986 serie 1T, ed ai conseguenti oneri urbanistici ancora in essere. -----

Da indagini svolte presso l’Agenzia delle Entrate di Arezzo, alla data del 25.10.2021, non sono risultati reperibili atti di locazione. Sono risultati viceversa reperibili vari atti registrati, come meglio già chiarito e descritto nel precedente paragrafo “*ulteriori titoli gravanti sui beni*”. -----

Capitolo 4

Stima degli Immobili

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI -----

Per stimare il valore di mercato degli immobili eseguiti si è ritenuto opportuno seguire:

- In genere il metodo comparativo con altri immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli in oggetto. Tale metodo deve tuttavia essere inevitabilmente “mitigato” dalla condizione del fabbricato che, ad oggi, per le parti di competenza, risulta completamente ancora in via di risanamento e trasformazione, con grado di completamento dell’intervento peraltro localmente variabile. -----

Tale tipologia di stima, detta per “*Valore di trasformazione*” si ottiene per differenza tra i prezzi dei “prodotti” trasformati e le spese sostenute per attuare la trasformazione. In tal senso è stato valutato parametricamente il costo necessario per il completamento del risanamento del fabbricato, fino alla sua ultimazione, e tale valore è stato detratto dal valore di mercato che il fabbricato acquisirà ad ultimazione dei lavori avvenuta, considerando il completamento nel fabbricato in condizione di ordinarietà. -----

Tale valutazione “ibrida” è parsa quella più idonea, considerata la particolare



condizione in cui si trova l'immobile nella sua interezza e la condizione di alcune specifiche u.i.; -----

- Sempre in ambito alla valutazione è opportuno ricordare che, come evidenziato già nel corso della trattazione, stante le condizioni del fabbricato, sarà necessaria una sua completa riprogettazione e valutazione anche della stessa più opportuna destinazione. -----

Malgrado la trasformazione in atto a destinazione prevalentemente residenziale, infatti, in considerazione della sua conformazione, della struttura e del “paramento esterno” costituito da vetrata continua, tipico delle attività direzionali (da ricordare che il fabbricato è nato proprio per tale destinazione), la destinazione direzionale è di fatto più “compatibile” rispetto alla destinazione “residenziale” che, per le richiamate caratteristiche, risulta realisticamente meno appetibile. Il valore unitario di mercato del fabbricato è stato pertanto valutato considerando i richiamati aspetti che ne riducono l'appetibilità nell'ambito residenziale avvicinando lo stesso più ai valori delle attività direzionali; -----

- Nell'ambito della valutazione dei costi ancora necessari per il completamento si è tenuto in considerazione il diverso stato di avanzamento dei lavori che, localmente, caratterizza alcune u.i.; -----
- Infine, nell'ambito della valutazione del valore di mercato del fabbricato “al finito”, il valore dei proporzionali diritti sui beni comuni è stato considerato ricompreso nella valutazione delle u.i. principali che lo costituiscono. -----

Ai fini della stima degli immobili si è tenuto conto soprattutto delle seguenti caratteristiche generali: -----

- stabilità, consistenza complessiva; grado di finitura (ove presente); stato di conservazione e manutenzione o stato dei lavori; impianti tecnologici già presenti, servizi e comodità; estetica; orientamento; accessori e pertinenze; ubicazione; caratteristiche della zona; caratteristiche del mercato in loco nonché stato di fatto ed uso degli stessi. -----

Oltre tali elementi di carattere più generale si è tenuto più peculiarmente anche in considerazione: -----

- Difetti già evidenti su alcune lavorazioni (presenza di infiltrazioni, degrado già in atto per alcune superfici, finiture, impianti già realizzati, ecc., ecc.); -----



- Il costo per la necessaria riprogettazione generale dell'intervento certamente necessario ed auspicabile; -----
- Come sopra già indicato, dovendo provvedere per il completamento dell'intervento ad una necessaria integrale riprogettazione, le "difformità" in essere rispetto al progetto previsto (compresa la relativa presentazione di pratiche edilizie per la sistemazione delle stesse e relativi oneri), che più che difformità sono in genere classificabili come mancata realizzazione delle lavorazioni in quanto ancora in corso, non vengono considerate se non nell'ambito della valutazione dei lavori ancora necessari in quanto le stesse non potranno che far parte della richiamata riprogettazione integrale dell'intervento; -----
- In merito poi alla valutazione del fabbricato a lavori ultimati, si è considerato una sua valutazione in condizione di finiture ordinarie per la tipologia di fabbricato in oggetto; -----
- Infine nell'ambito della stima del più probabile valore di mercato del fabbricato al finito (in condizione di ordinarietà) si sono considerate le superfici commerciali "utilizzabili", secondo l'attuale progettazione, escludendo le superfici delle parti comuni (corselli, vani scala, disimpegni comuni, ecc., ecc.) il cui valore deve essere intrinsecamente compreso nel valore delle u.i. principali. Superfici che, viceversa, sono state integralmente considerate nella valutazione del "costo di costruzione", finalizzato alla definizione parametrica del valore dei lavori ancora necessari; -----

Tutti oneri/valutazioni queste che devono considerarsi già ricomprese nel valore di stima. È invece considerato separatamente quanto segue: -----

- In riferimento ai richiamati oneri previsti dall'Atto "*Accordo relativo all'area di trasformazione 2305 ex Camera di Commercio in Arezzo Viale Giotto*", notaio **Francesco Cirianni del 02.02.2012, Rep. 14987**, salvo diversa indicazione che dovesse provenire, anche in fase successiva, dal comune di Arezzo (per la quale si provvederà ad una eventuale integrazione all'elaborato), gli stessi sono stati a seguire esplicitamente detratti dal valore di stima. -----

N.B.: Nella presente stima, salvo diversa disposizione che l'Ill.mo Giudice vorrà fornire, non viene considerata alcuna incidenza sul valore del compendio immobiliare eventualmente derivante dai contratti preliminari di vendita che



insistono su alcune u.i., secondo il dettagliato elenco riportato in relazione, né si provvede alla stima esplicita del valore delle sole richiamate u.i.. Lo scrivente, qualora ritenuto opportuno dall'Ill.mo Giudice, resta tuttavia a disposizione in tal senso. -----

Stima degli Immobili: unità negoziale 1

➤ VALUTAZIONE DEL FABBRICATO “AL FINITO” IN CONDIZIONI DI ORDINARIETA’ -----

Per l’omogeneizzazione delle superfici, finalizzata alla stima del valore di mercato del fabbricato “al finito”, secondo le specifiche già sopra fornite, sono stati impiegati i seguenti parametri: -----

- Valutazione delle superfici ad abitazione/ufficio nella misura del 100%; -----
- Valutazione delle superfici a livello interrato nella misura del 100% in quanto dotate di una loro propria valutazione unitaria; -----
- Valutazione dei terrazzi e lastrici solari nella misura del 10%; -----
- Le parti comuni (resede, ingressi, vani scala, corsello dei garage, ecc., ecc.) non saranno soggette ad alcuna valutazione in quanto il loro valore deve considerarsi già ricompreso nella valutazione delle unità immobiliari cui sono asservite. -----

Alla luce dei criteri di stima sopra fissati e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, si ritiene opportuno applicare, per una valutazione teorica “al finito” delle u.i., il prezzo unitario (Pu) medio per metro quadrato di superficie lorda omogeneizzata di:

- €. 1.250,00 (Euro milleduecentocinquanta/00) per le superfici commerciali utilizzabili (con l’esclusione delle superfici destinate a servizi comuni quali caldaia, locali tecnici, intercapedini, corselli dei garage, ecc., ecc.) poste al P. interrato; -----
- €. 2.900,00 (Euro duemilanovecento/00) per le superfici commerciali utilizzabili (con l’esclusione delle superfici destinate a servizi comuni quali vani scala, disimpegni comuni, ingressi, ascensori, ecc., ecc.) poste ai piani dal livello Terra al livello 7°. È da precisare che il suddetto valore deve considerarsi quale valore medio, stante la variabilità del valore dal P.T. al P. 7°. Tuttavia, nell’ambito delle



condizioni in cui si trova il fabbricato, un'ulteriore distinzione in tal senso pare difficilmente applicabile. Come già sopra indicato peraltro, stante le caratteristiche del fabbricato, non si provvede ad una distinzione tra le attività di ufficio e/o abitazione in quanto i due valori, per le sopra richiamate peculiarità del fabbricato, tendono ad uniformarsi. -----

La presente valutazione media, superiore a quella media di zona prevista dai listini e dall'osservatorio OMI, è suffragata dagli stessi valori riportati nei preliminari di vendita registrati, che interessano alcune u.i. oggetto di trattazione, ed è legata alla posizione del fabbricato, posta a ridosso dell'area più centrale di Arezzo, al pregio dell'edificio nonché all'ariosità del contesto che complessivamente delineano un fabbricato di "pregio" che sfugge alla media dei valori di zona. -----

Da ciò consegue: -----

LIVELLO INTERRATO: -----

P. Interrato: Superf. Commerciale Utile (944,30 mq x 1,00): mq 944,30

Totale superficie lorda omogeneizzata (**So1**) = **mq 944,30**

Si suggerisce di determinare il valore teorico medio di mercato "al finito", del bene eseguito, come di seguito evidenziato: -----

$V_{m1} = (So \times Pu)$, dove: -----

So = Superficie lorda omogeneizzata; -----

Pu = Prezzo unitario relativo. -----

Ne consegue: -----

$V_{m1} = (mq\ 944,30 \times 1.250,00\ \text{€/mq}) = \text{€ } 1.180.375,00$

LIVELLI DA P.T. A P.7°: -----

P.T.: Superf. Commerciale Utile (62,90x1,00): mq 62,90

P.1°.: Superf. Commerciale Utile (673,80x1,00): mq 673,80

P.1°.: Superf. Commerciale Corte (110,00x0,10): mq 11,00

P.2°.: Superf. Commerciale Utile (360,80x1,00): mq 360,80

P.2°.: Superf. Commerciale Terrazzi (317,20x0,10): mq 31,72



P.3°.: Superf. Commerciale Utile (360,80x1,00):	mq	360,80
P.4°.: Superf. Commerciale Utile (360,80x1,00):	mq	360,80
P.5°.: Superf. Commerciale Utile (360,80x1,00):	mq	360,80
P.6°.: Superf. Commerciale Utile (360,80x1,00):	mq	360,80
P.7°.: Superf. Commerciale Utile (45,00x1,00):	mq	45,00
P.7°.: Superf. Commerciale Terrazzi (303,00x0,10):	mq	30,30
Totale superficie lorda omogeneizzata (So2) =		mq 2.658,72

Ne consegue: -----

$$V_{m2} = (\text{mq } 2.658,72 \times 2.900,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 7.710.288,00$$

Il valore teorico medio di mercato “al finito”, dell’intero fabbricato, per le u.i. oggetto di trattazione, risulta pertanto: -----

$$V_{mf} = V_{m1} + V_{m2} = \text{€ } 1.180.375,00 + \text{€ } 7.710.288,00 = \text{€ } 8.890.663,00$$

➤ **VALUTAZIONE DEI LAVORI ANCORA NECESSARI AL COMPLETAMENTO DEL FABBRICATO ALL’ORDINARIETA’** -----

La presente parte della valutazione, oltre quanto riportato nelle considerazioni preliminari, considera anche quanto segue: -----

- Diverso valore del costo unitario di realizzazione del livello interrato rispetto ai restanti livelli fuori terra; -----
- Diverso stato di avanzamento dei lavori di due alloggi posti a P. 1° rispetto al resto dell’intero fabbricato, pressoché posto in uguale stato di avanzamento dei lavori; -----
- Nella valutazione delle superfici le aree destinate a terrazzo e corte non sono riportate in quanto, nell’ambito della valutazione unitaria del costo di costruzione, rientrano quali “coperture” delle aree sottostanti. -----

Da ciò consegue: -----

Alla luce dei criteri di stima sopra fissati e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, si ritiene opportuno applicare un costo di costruzione unitario del fabbricato (Cc)



medio per metro quadrato di superficie lorda di: -----

- **€/mq 1.750,00 (Euro millesettecentocinquanta/00)** per tutti i livelli fuori terra, stante anche la particolarità della struttura del fabbricato e la presenza di una facciata continua in alluminio e vetro, oltre che del livello qualitativo che si intendeva raggiungere per le u.i., riscontrabile nelle due u.i. in avanzato stato di completamento e nell'”impostazione” di molte lavorazioni. -----
- **€/mq 800,00 (Euro ottocento/00)** per il livello interrato. -----

Per quanto riguarda la valutazione dell'avanzamento dei lavori, rispetto ad una ipotetica edificazione ex novo del fabbricato (con cui viene eseguito il confronto), per una naturale conclusione degli stessi è stato stimato che: -----

- Per il Piano interrato debbano ancora essere mediamente completati il **43,70% dei lavori e forniture;** -----
- Per tutti i Piani fuori terra, con la sola esclusione dei due alloggi posti al P.1°, in avanzato stato di completamento, debbano ancora essere mediamente completati il **49,10% dei lavori e forniture;** -----
- Per i due alloggi posti al P.1°, in avanzato stato di completamento, debbano ancora essere mediamente completati il **14,20% dei lavori e forniture;** -----

Da ciò consegue: -----

INTERVENTI ANCORA DA REALIZZARE -----

- SOLO LIVELLO INTERRATO: -----

P. Interrato: _____ mq 1.426,00

Totale superficie lorda Piano Interrato (S1) = **mq 1.426,00**

Si ritiene che per la sola porzione di fabbricato interrato il valore delle opere ancora da eseguire (costo di realizzazione unitaria delle opere; per la superficie; per la percentuale stimata dei lavori ancora da realizzare (Vc=VuxS1xk1)) risulti il seguente: -----

$$Vc1 = \text{€/mq } 800,00 \times 1.426,00 \times 43,70\% = \text{€ } 498.529,60$$

- LIVELLI da P.T a P.7° (con ESCLUSIONE DI PORZIONE DEL P. 1°): -----



P. T:	mq	135,50
P.1° (parte):	mq	361,20
P.2°:	mq	400,40
P.3°:	mq	400,40
P.4°:	mq	400,40
P.5°:	mq	400,40
P.6°:	mq	400,40
P.7°:	mq	<u>62,00</u>

Totale superficie lorda P.T. – P.7° (S2) = **mq 2.560,70**

Si ritiene che per la porzione di fabbricato comprendente i Piani dal livello Terreno al livello 7° (con esclusione di parte del livello 1° in più avanzato stato di completamento) il valore delle opere ancora da eseguire (costo di realizzazione unitaria delle opere; per la superficie; per la percentuale stimata dei lavori ancora da realizzare ($Vc=VuxS2xk2$)) risulti il seguente: -

$$Vc2 = \text{€}/\text{mq } 1.750,00 \times 2.560,70 \times 49,10\% = \text{€ } 2.200.281,48$$

- RESIDUA PORZIONE DEL P.1° IN STATO PIU' AVANZATO DI COMPLETAMENTO: -----

P.1° (restante parte): mq 380,60

Totale superficie lorda P 1° restante parte (S3) = **mq 380,60**

Si ritiene che per la porzione di fabbricato riguardante il P.1° in più avanzato stato di completamento il valore delle opere ancora da eseguire (costo di realizzazione unitaria delle opere; per la superficie; per la percentuale stimata dei lavori ancora da realizzare ($Vc=VuxS3xk3$)) risulti il seguente: -----

$$Vc3 = \text{€}/\text{mq } 1.750,00 \times 380,60 \times 14,20\% = \text{€ } 94.579,10$$

Il valore medio delle opere ancora da eseguire a completamento del fabbricato, per le u.i. oggetto di trattazione, risulta pertanto: -----

$$\mathbf{Voe} = Vc1 + Vc2 + Vc3 = 498.529,60 + 2.200.281,48 + 94.579,10 = \text{€ } 2.793.390,18$$



Capitolo 5

Riepilogo finale

UNITA' NEGOZIALE N. 1 -----

Complessiva quota 1/1 di piena proprietà (*) relativa ad immobili siti in Viale Giotto

n. 4 – Arezzo, censiti secondo quanto di seguito riportato: -----

➤ **C.F. Comune di Arezzo - Sezione Urbana A:** -----

N. progr. Pignor.	Fg.	Part.	Sub	Cat. / Qualità	Cl.	Vani / Const.	Sup. cat	Rendita	Ha	RD	RA
1	127	475	2	D/1				123,95			
2	127	475	7	in corso costr.							
3	127	475	8	in corso costr.							
4	127	475	9	in corso costr.							
5	127	475	10	in corso costr.							
6	127	475	11	in corso costr.							
7	127	475	12	in corso costr.							
8	127	475	13	in corso costr.							
9	127	475	14	in corso costr.							
10	127	475	15	in corso costr.							
11	127	475	16	in corso costr.							
12	127	475	17	in corso costr.							
13	127	475	18	in corso costr.							
14	127	475	19	in corso costr.							
15	127	475	20	in corso costr.							
16	127	475	21	in corso costr.							
17	127	475	22	in corso costr.							
18	127	475	23	in corso costr.							
19	127	475	24	in corso costr.							
20	127	475	25	in corso costr.							
21	127	475	26	in corso costr.							
22	127	475	28	in corso costr.							
23	127	475	31	in corso costr.							
24	127	475	32	in corso costr.							
25	127	475	33	in corso costr.							
26	127	475	34	in corso costr.							
27	127	475	35	in corso costr.							
28	127	475	36	in corso costr.							
29	127	475	37	in corso costr.							
30	127	475	38	in corso costr.							
31	127	475	40	in corso costr.							
32	127	475	41	in corso costr.							
33	127	475	44	in corso costr.							

(*) Si precisa che, relativamente al solo sub 2 di cui sopra, trattasi di piena proprietà per quota 1/1 con “diritto d’uso” attribuito alla Società Enel Ente Nazionale Per l’Energia Elettrica. -----

Oltre ai sopra citati immobili, fanno parte del compendio immobiliare, i relativi



proporzionali diritti sui beni comuni non censibili (BCNC) rappresentati da: -----

➤ **C.F. Comune di Arezzo - Sezione Urbana A:** -----

Fg.	Part.	Sub	Cat. / Qualità	Cl.	Vani / Const.	Sup. cat	Rendita	NOTE
127	475	5	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 3, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43 e 44." (resede)
127	475	6	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24." (spazi di manovra a P. Int. e rampa)
127	475	27	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43 e 44." (ingresso, vano scala e loc. tecnici)
127	475	39	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 40 e 41." (vano scala a P. 6)
127	475	42	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 3, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43 e 44." (resede)
127	475	45	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41 e 44." (resede)
127	475	46	b.c.n.c					b.c.n.c. "a tutti i sub" (resede)

La presente Unità Negoziabile n. 1 è rappresentata fondamentalmente da: -----

• **Piena proprietà per quota 1/1 di:** -----

- **N. 32 unità immobiliari tutte ancora "in corso di costruzione" (sub 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41 e 44):** Tali u.i. occupano parte del P.T e tutto il Piano Interrato, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6° e liv. 7° (copertura) del fabbricato, con l'esclusione delle sole ulteriori superfici destinate ai b.c.n.c.. Le residue superfici del fabbricato, oltre che dai b.c.n.c. sopra citati, sono occupate da due ulteriori u.i. (Sub. 3 e 43) che completano il fabbricato ma non sono oggetto di esecuzione. -----

Il fabbricato in questione, nel complesso, ha accesso direttamente da Viale Giotto, tramite il resede esterno che costeggia la richiamata viabilità pubblica. Il Piano interrato ha un accesso carrabile tramite una rampa (parte del Sub. 6), accessibile anch'essa dal resede esterno. Le u.i., poste ai vari livelli del fabbricato, hanno poi in genere accesso tramite l'ingresso e scala comune (rappresentata dal Sub 27, fino al liv. 5°, e dal Sub 39 al Liv. 6°). ---

• **Piena proprietà per quota 1/1, con "diritto d'uso" attribuito alla Società Enel Ente Nazionale Per l'Energia Elettrica, di:** -----

- **Un vano, avente Categoria Catastale D1 – "centrale elettrica" (sub 2):** sito a piano interrato, accessibile autonomamente tramite scala esterna direttamente dal resede. -----



- **Proporzionali diritti sui seguenti beni comuni non censibili:** -----
 - **Aree di manovra e rampa (Sub 6):** Posto a P. interrato, con sbocco della rampa a P.T., è rappresentato da tutte le aree di manovra a futuro servizio di tutte le u.i. del P. Interrato e consente l'accessibilità in forma carrabile del Livello Interrato stesso. Detto b.c.n.c., fondamentalmente, è di pertinenza delle sole u.i. oggetto di esecuzione; -----
 - **Resede (Sub 5, 42 e 46):** Posti a P.T., sono rappresentati da aree impiegate in parte a verde, in parte a camminamento o piccole aree di parcheggio. I diritti su tali b.c.n.c. sono condivisi con altre u.i. non oggetto di esecuzione;
 - **Resede (Sub 45):** Posto a P.T., è rappresentato da aree impiegate in parte a verde ed in parte a camminamento. Detto b.c.n.c., fondamentalmente, è di pertinenza delle sole u.i. oggetto di esecuzione; -----
 - **Ingresso e vano scala (Sub 27):** il presente b.c.n.c. si sviluppa a tutti i livelli dal P. Interrato fino al P. 6° ed è costituito dall'ingresso (a P.T.), area di distribuzione e locali tecnici (a P. Interrato) e dal valo scala/ascensori a tutti i livelli. I diritti su tali b.c.n.c. sono condivisi con altre u.i. non oggetto di esecuzione; -----
 - **Vano scala (Sub 39):** il presente b.c.n.c. è rappresentato dal solo vano scala per la superficie dello stesso posta al P. 6°. Tale porzione del vano scala è distinta dalla restante, individuata dal Sub 27 sopra descritto, in quanto la presente porzione della stessa ha diritti attribuiti ai soli sub 40 e 41, entrambi oggetto di esecuzione. -----

I confini degli immobili che costituiscono la presente Unità negoziale sono i seguenti: --

- **Nel complesso le u.i. oggetto di trattazione (Fig. 127, Part. 475, sub 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41 e 44) ed i relativi b.c.n.c. (sub 5, 6, 27, 39, 42, 45, 46) confinano con:** distacco verso la Part. 475, sub 3 e 43, Part. 891 su più lati, Part. 573, Part. 484, Part. 1365 e Part. 1502 su più lati, salvo se altri; -----

Il valore di stima per i **diritti di 1/1 di piena proprietà (con "diritto d'uso" attribuito**



alla Società Enel Ente Nazionale Per l'Energia Elettrica limitatamente al sub 2 e per i proporzionali diritti sui b.c.n.c.) della presente Unità Negoziale n. 1, già arrotondato, risulta di € € 4.435.000,00. -----

* * * * *

Ciò è quanto in fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto. -----

Ringraziando per la fiducia resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito e quant'altro ritenuto necessario, come meglio dettagliato in relazione. -----

Cortona, addì 05 marzo 2022 -----

Il Tecnico incaricato
 Marcello Masini



Il stampo circolare contiene il logo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, con il nome "Marcello Masini Architetto" e il numero "1448".



N. progr. Pignor.	Fg.	Part.	Sub	Cat. / Qualità	Cl.	Vani / Const.	Sup. cat	Rendita	Ha	RD	RA
1	127	475	2	D/1				123,95			
2	127	475	7	in corso costr.							
3	127	475	8	in corso costr.							
4	127	475	9	in corso costr.							
5	127	475	10	in corso costr.							
6	127	475	11	in corso costr.							
7	127	475	12	in corso costr.							
8	127	475	13	in corso costr.							
9	127	475	14	in corso costr.							
10	127	475	15	in corso costr.							
11	127	475	16	in corso costr.							
12	127	475	17	in corso costr.							
13	127	475	18	in corso costr.							
14	127	475	19	in corso costr.							
15	127	475	20	in corso costr.							
16	127	475	21	in corso costr.							
17	127	475	22	in corso costr.							
18	127	475	23	in corso costr.							
19	127	475	24	in corso costr.							
20	127	475	25	in corso costr.							
21	127	475	26	in corso costr.							
22	127	475	28	in corso costr.							
23	127	475	31	in corso costr.							
24	127	475	32	in corso costr.							
25	127	475	33	in corso costr.							
26	127	475	34	in corso costr.							
27	127	475	35	in corso costr.							
28	127	475	36	in corso costr.							
29	127	475	37	in corso costr.							
30	127	475	38	in corso costr.							
31	127	475	40	in corso costr.							
32	127	475	41	in corso costr.							
33	127	475	44	in corso costr.							

- Diritti su ulteriori Beni Comuni Non Censibili posti in Comune di Arezzo, distinti al C.F. Sez. Urbana A: -

Fg.	Part.	Sub	Cat. / Qualità	Cl.	Vani / Const.	Sup. cat	Rendita	NOTE
127	475	5	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 3, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43 e 44." (resede)
127	475	6	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24." (spazi di manovra a P. Int. e rampa)
127	475	27	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43 e 44." (ingresso, vano scala e loc. tecnici)
127	475	39	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 40 e 41." (vano scala a P. 6)
127	475	42	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 3, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43 e 44." (resede)
127	475	45	b.c.n.c					b.c.n.c. "ai sub 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41 e 44." (resede)
127	475	46	b.c.n.c					b.c.n.c. "a tutti i sub" (resede)

* * * * *



ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

1. **Iscrizione ipotecaria del 23.01.2008, Reg. Part. 191, Reg. Gen. 1414**, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, rogito Notaio Paolo Bucciarelli Ducci del 07.01.2008, Rep. 55692/20388, di complessive € 10.000.000,00 di cui € 5.000.000,00 di capitale per finanziamento di durata 10 anni, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro:

Beni: -----
 - 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Arezzo (AR), distinti al C.F.: -----
 - **Sez. A, Foglio 127: part. 475, sub 1 e 2.** -----

ANNOTAMENTI A MARGINE DELL'IPOTECA: -----

- o **Annotamento del 08.09.2010, Reg. Part. 2637, Reg. Gen. 15981**, per rogito Notaio Francesco Cirianni del 30.08.2010, Rep. 11883/7659 per modifica mutuo ipotecario, prolungamento dal 31.07.2010 al 31.07.2013 del periodo di preammortamento. Ammortamento dal 31.01.2014 al 31.01.2020; -----
- o **Annotamento del 18.02.2014, Reg. Part. 256, Reg. Gen. 2328**, per rogito Notaio Francesco Cirianni del 30.01.2014, Rep. 18811/12649 per modifica mutuo, prolungamento preammortamento fino al 31.07.2014. Ammortamento dal 31.01.2015 al 31.01.2020; -----
- o **Annotamento del 16.04.2015, Reg. Part. 557, Reg. Gen. 4844**, per rogito Notaio Francesco Cirianni del 08.04.2015, Rep. 20779/13949 per restrizione beni. Vengono liberate le u.i. individuate al C.F. Sez. A, Fg. 127, Part. 475 sub 3 e diritti su ente comune sub 5; -----
- o **Annotamento del 21.11.2016, Reg. Part. 2659, Reg. Gen. 16430**, per rogito Notaio Alessandro Baldesi del 03.11.2016, Rep. 23985/11785 per restrizione beni. Vengono liberate le u.i. individuate al C.F. Sez. A, Fg. 127, Part. 475 sub 43 e diritti su enti comuni sub 42, 5, 46, 27; -----



2. **Iscrizione ipotecaria del 06.09.2012, Reg. Part. 1481, Reg. Gen. 12484**, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, rogito Notaio Francesco Cirianni del 31.08.2012, Rep. 16155/10822, di complessive € 6.000.000,00 di cui € 3.000.000,00 di capitale per finanziamento di durata 2 anni e 4 mesi, a favore della [REDACTED]
 [REDACTED], contro: [REDACTED] -----
 Beni: -----
 - 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Arezzo (AR), distinti al C.F.: -----
 - **Sez. A, Foglio 127: part. 475, sub 1 e 2.** -----

ANNOTAMENTI A MARGINE DELL'IPOTECA: -----

- o **Annotamento del 16.04.2015, Reg. Part. 558, Reg. Gen. 4845**, per rogito Notaio Francesco Cirianni del 08.04.2015, Rep. 20780/13950 per riduzione somma da € 3.000.000,00 a € 2.804.000,00; -----
 - o **Annotamento del 16.04.2015, Reg. Part. 559, Reg. Gen. 4846**, per rogito Notaio Francesco Cirianni del 08.04.2015, Rep. 20780/13950 per restrizione beni. Vengono liberate le u.i. individuate al C.F. Sez. A, Fg. 127, Part. 475 sub 3 e diritti su ente comune sub 5; -----
 - o **Annotamento del 19.07.2016, Reg. Part. 1648, Reg. Gen. 10337**, per rogito Notaio Francesco Cirianni del 05.07.2016, Rep. 23344/15579 per riduzione somma da € 2.804.000,00 a € 2.527.320,00; -----
 - o **Annotamento del 21.11.2016, Reg. Part. 2657, Reg. Gen. 16428**, per rogito Notaio Alessandro Baldesi del 03.11.2016, Rep. 23984/11784 per riduzione somma da € 2.527.320,00a € 2.325.216,19; -----
 - o **Annotamento del 21.11.2016, Reg. Part. 2658, Reg. Gen. 16429**, per rogito Notaio Alessandro Baldesi del 03.11.2016, Rep. 23984/11784 per restrizione beni. Vengono liberate le u.i. individuate al C.F. Sez. A, Fg. 127, Part. 475 sub 43 e diritti su enti comuni sub 42, 5, 46, 27; -----
3. **Trascrizione del 07.11.2017, Reg. Part. 11794, Reg. Gen. 17174**, Domanda Giudiziale Esecuzione in Forma Specifica emessa dal Tribunale di Arezzo in data



30.08.2017, Rep. 8206, a favore di [REDACTED],
nata ad [REDACTED] contro [REDACTED]

-
- o Per ottenere sentenza ex art. 2932 c.c. per concludere contratto di compravendita entro il termine stabilito con l'atto preliminare di compravendita stipulato in data 27.05.2013, Registrato il 07.06.2013 al n. 5298, vol. 53, serie 3. -----

Beni: -----

- 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Arezzo (AR), distinti al C.F.: -----

- **Sez. A, Foglio 127: part. 475, sub 31, 33, 34, 16 e 17.** -----

ANNOTAMENTI A MARGINE: -----

- o **Annotamento del 24.01.2018, Reg. Part. 188, Reg. Gen. 1203**, per atto Tribunale di Arezzo del 19.12.2017, Rep. 3022/1 per restrizione beni. Vengono liberate le u.i. individuate al C.F. Sez. A, Fg. 127, Part. 475 sub 16, 17 e 31. -----

4. **Trascrizione del 23.01.2018, Reg. Part. 836, Reg. Gen. 1141**, Domanda Giudiziale Esecuzione in Forma Specifica emessa dal Tribunale di Arezzo in data 19.12.2017, Rep. 3022, a favore di [REDACTED] nata ad [REDACTED] contro [REDACTED] ---

- o Ad integrazione della precedente trascrizione Reg. Part. 11794 del 07.11.2017, per ottenere sentenza ex art. 2932 c.c. per concludere contratto di compravendita entro il termine stabilito con l'atto preliminare di compravendita stipulato in data 27.05.2013, Registrato il 07.06.2013 al n. 5298, vol. 53, serie 3. -----

Beni: -----

- 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Arezzo (AR), distinti al C.F.: -----

- **Sez. A, Foglio 127: part. 475, sub 7 e 8.** -----

5. **Iscrizione ipotecaria del 02.03.2018, Reg. Part. 382, Reg. Gen. 3165**, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, rogito Notaio Francesco Cirianni del 26.02.2018, Rep. 26445/17643, di complessive € 2.400.000,00 di cui € 1.200.000,00 di capitale per finanziamento di durata 20 anni, a favore della [REDACTED]



[REDACTED] contro: [REDACTED]

 Beni: -----
 - 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Arezzo (AR), distinti al C.F.: -----
 - Sez. A, Foglio 127: part. 475, sub 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 35, 36, 37, 38 e 44. -----

6. **Iscrizione ipotecaria del 02.03.2018, Reg. Part. 383, Reg. Gen. 3166**, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, rogito Notaio Francesco Cirianni del 26.02.2018, Rep. 26446/17644, di complessive € 1.000.000,00 di cui € 500.000,00 di capitale per finanziamento di durata 20 anni, a favore della B [REDACTED]

[REDACTED], contro: [REDACTED]

 Beni: -----
 - 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Arezzo (AR), distinti al C.F.: -----
 - Sez. A, Foglio 127: part. 475, sub 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 35, 36, 37, 38 e 44. -----

7. **Trascrizione del 29.11.2018, Reg. Part. 13397, Reg. Gen. 19390**, Domanda Giudiziale Esecuzione in Forma Specifica emessa dal Tribunale di Arezzo in data 22.11.2018, Rep. 3789/2018, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nata ad [REDACTED] contro [REDACTED]

 o Per ottenere sentenza per concludere il trasferimento in ordine al preliminare di compravendita notaio Cirianni stipulato in data 02.12.2015, Reg. 22133, Racc. 14792, Registrato il 09.02.2015 al n. 7770, Serie 1T, trascritto in data 09.12.2015 al Reg. part. 11894, Reg. Gen. 16272. -----
 Beni: -----
 - 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Arezzo (AR), distinti al C.F.: -----
 - Sez. A, Foglio 127: part. 475, sub 38 e 10. ----

8. **Trascrizione del 14.12.2018, Reg. Part. 14144, Reg. Gen. 20400**, Domanda Giudiziale Esecuzione in Forma Specifica emessa dal Tribunale di Arezzo in data



11.12.2018, Rep. 10635, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED]: -----

o Per ottenere sentenza ex art. 2932 c.c. per concludere il trasferimento in ordine al contratto definitivo non stipulato. -----

Beni: -----

- 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Arezzo (AR), distinti al C.F.: -----

- **Sez. A, Foglio 127: part. 475, sub 11, 12, 40, 41, 39 oltre ai b.c.n.c. sub 5 e 6.** -----

9. Trascrizione del 18.12.2018, Reg. Part. 14313, Reg. Gen. 20607, Domanda Giudiziale Accertamento Giudiziale Sottoscrizione Atti emessa dal Tribunale di Arezzo in data 11.12.2018, Rep. 10635, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] -----

o Per ottenere sentenza per concludere il trasferimento in ordine a contratto sottoscritto dalle parti in data 03.08.2017, che dichiarari le firme vere ed autentiche. -----

Beni: -----

- 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Arezzo (AR), distinti al C.F.: -----

- **Sez. A, Foglio 127: part. 475, sub 11, 12, 40, 41, 39 oltre ai b.c.n.c. sub 5 e 6.** -----

10. Iscrizione ipotecaria del 18.01.2019, Reg. Part. 94, Reg. Gen. 775, decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze il 05.03.2018, Rep. 1078, di complessivi euro 25.000,00 di cui euro 11.217,10 di capitale, a favore di [REDACTED], con sede [REDACTED] contro: [REDACTED] -----

Beni: -----

- 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Arezzo (AR), distinti al C.F.: -----

- **Sez. A, Foglio 127: part. 475, sub 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 44.** -----

11. Trascrizione del 13.05.2021, Reg. Part. 6081, Reg. Gen. 8050, avente per oggetto pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 21.04.2021, Rep. 827/2021, a favore di [REDACTED],



contro: [REDACTED] -----
 Beni: -----
 - 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Arezzo
 (AR), distinti al C.F.: -----
 - Sez. A, Foglio 127: part. 475, sub 2, 7, 8, 9,
 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21,
 22, 23, 24, 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36,
 37, 38, 40, 41, 44. -----

ULTERIORI ATTI GIA CITATI IN RELAZIONE

Si citano a seguire, per memoria, ulteriori atti, già indicati e più compiutamente descritti in relazione, che interessano le u.i. oggetto di trattazione: -----

12. **Atto notaio Cesare Gonnelli per "Concessione di cabina elettrica e costituzione di Servitù", del 30.01.1968, Rep. 31793, Racc. 7564, trascritto in data 28.02.1968, Reg. Gen. 2087, Reg. Part. 1559. La** [REDACTED]

[REDACTED] *concede in uso all'Ente Nazionale Per l'Energia Elettrica - Enel... un locale in muratura interrato adibito a cabina di trasformazione elettrica... ubicato più precisamente... nell'angolo sinistro del retro del fabbricato (guardando dal viale Giotto)... Il vano in parola... non è ancora accampionato in catasto, essendo di recente costruzione, ma insiste catastalmente sulla particella 475... del Fg. 127...".* -----

13. **Atto di compravendita, notaio Francesco Cirianni del 08.04.2015, Rep. 20781, Racc. 13951, trascritto in data 15.04.2015, Reg. Gen. 4757, Reg. Part. 3649.** Con questo atto [REDACTED] (in esecuzione al contratto preliminare stipulato in data 14.07.2014, registrato il 01.08.2014 al n. 4459, Vol. 45, Serie 3) vende ai sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED], nato ad [REDACTED]
 [REDACTED]; [REDACTED] nata a [REDACTED]
 [REDACTED] nato a [REDACTED]
 [REDACTED] nata [REDACTED]
 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
 [REDACTED] le u.i. individuate al C.F. del Comune di Arezzo, Sez. A, Fg. 127, part. 475, **sub** 3 e 5 (per quest'ultima i proporzionali diritti trattandosi di b.c.n.c.). -----

Nello stesso infatti si indica: -----

- All'Art. 1: "...È altresì compreso nella presente



compravendita l'uso esclusivo di n. 3 (tre) posti auto sul resede condominiale sopra indicato (subalterno 5); pattuizione che la società venditrice... si obbliga a riportare nell'erigendo Regolamento Condominio..." -----

- All'Art. 8: "La società venditrice... si riserva la proprietà del lastrico solare di copertura e del sottotetto del fabbricato condominiale di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, senza dover corrispondere alcuna indennità ai proprietari dei piani sottostanti, in espressa deroga a quanto previsto dall'art. 1127 del c.c.; la stessa società venditrice potrà, inoltre, cedere detto diritto a terzi, rinunciando, sin d'ora, la parte acquirente ad ogni eventuale compenso o indennità."; -----

14. Atto "Contratto preliminare di vendita", notaio **Francesco Cirianni del 02.12.2015, Rep. 22133, Racc. 14792, trascritto in data 09.12.2015, Reg. Gen. 16272, Reg. Part. 11894.** Con questo atto [redacted] si obbliga a vendere al sig. [redacted], nato [redacted] u.i. "in corso di costruzione" individuate al C.F. del Comune di Arezzo, Sez. A, Fg. 127, part. 475, **sub 38 e 10** (OGGETTO ANCHE DELLA PRESENTE TRATTAZIONE). -----

Quale annotamento a margine del presente atto viene riportato: -----

- Ai fini del completamento dell'atto Cirianni del 02.12.2015, Rep. 22133, di cui sopra, viene sottoscritto atto "Dichiarazione di nomina", notaio **Francesco Cirianni del 25.10.2017, Rep. 25780, Racc. 17188, trascritto in data 06.11.2017, Reg. Gen. 17117, Reg. Part. 11749.** Con questo atto il sig. [redacted] "...ha nominato quale persona che acquisti i diritti ed assuma tutti gli obblighi nascenti dal suddetto contratto preliminare di vendita la signora [redacted] -----

15. Atto di compravendita, notaio **Alessandro Baldesi del 03.11.2016, Rep. 23986, Racc. 11786, trascritto in data 07.11.2016, Reg. Gen. 15752, Reg. Part. 10994.** Con questo atto [redacted] vende alla società [redacted], con sede in [redacted] C.F.: [redacted], le u.i. individuate al C.F. del Comune di Arezzo, Sez. A, Fg. 127, part. 475, sub 43 (esclusa dalla esecuzione), oltre ai diritti sulle u.i. **sub 42, 5, 46 e 27** (questi ultimi b.c.n.c. OGGETTO ANCHE DELLA



PRESENTE TRATTAZIONE). -----

Tale contratto di compravendita viene stipulato in esecuzione del contratto preliminare di compravendita di cui alla **scrittura privata del 05.10.2016, registrata in Arezzo il 06.10.2016 al n. 4471 serie 3.**

Nell'atto si indica: -----

- All'Art. 1: "...è di corredo della unità immobiliare in oggetto (sub 43) la facoltà di utilizzare in via esclusiva (senza possibilità, quindi, per gli altri condomini di occuparli) numero 3 (tre) posti auto nell'area condominiale rappresentata dai citati **subalterni 46 e 5...** La parte venditrice assicura e garantisce alla parte acquirente che la presente pattuizione verrà formalizzata in sede di approvazione del Regolamento di Condominio..." -----
- All'Art. 3: "La parte venditrice si riserva la proprietà dell'eventuale lastrico solare di copertura o del sottotetto del fabbricato condominiale, senza dover corrispondere alcuna indennità ai proprietari dei piani sottostanti..."

16. **Contratto "Preliminare di Vendita", registrato ad Arezzo il 02.10.2014, al n. 4894, Vol. 49, Serie 3.**

Con questo atto la [redacted] si obbliga a vendere alla [redacted], con sede in [redacted], C.F.: [redacted], quanto segue: -----

- "due unità immobiliari ad uso ufficio poste al piano sesto, individuate come "unità 1" e "unità 2" nelle allegate planimetrie, oltre a locali ufficio al piano settimo, integrati da ampio lastrico solare e precisamente **l'intero lastrico solare del fabbricato al suddetto piano...**"; -----
- N. 2 locali garage al piano interrato contraddistinti con i numeri 3 e 4 nella planimetria che si allega..."; -----

A tale atto segue la **Trascrizione del 14.12.2018, Reg. Part. 14144, Reg. Gen. 20400, Domanda Giudiziale Esecuzione in Forma Specifica emessa dal Tribunale di Arezzo in data 11.12.2018, Rep. 10635**, a favore di [redacted], con sede in Arezzo, contro [redacted] (citata nelle pregiudizievoli), "per ottenere sentenza ex art. 2932 c.c. per concludere il trasferimento in ordine al contratto definitivo non stipulato". I beni interessati risultano: -----

- 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in



Arezzo (AR), distinti al C.F., Sez. A, Foglio 127: part. 475, sub 11, 12, 40, 41, 39 oltre ai corrispondenti diritti sui b.c.n.c. sub 5 e 6.

17. Atto "Accordo relativo all'area di trasformazione 2305 ex Camera di Commercio in Arezzo Viale Giotto", notaio Francesco Cirianni del 02.02.2012, Rep. 14987, Racc. 10051, solamente oggetto di registrazione, eseguita ad Arezzo il 07.02.2012 al n. 986 serie 1T; -----

Aggiornato al 25.10.2021

Cortona, 05.03.2022

