

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

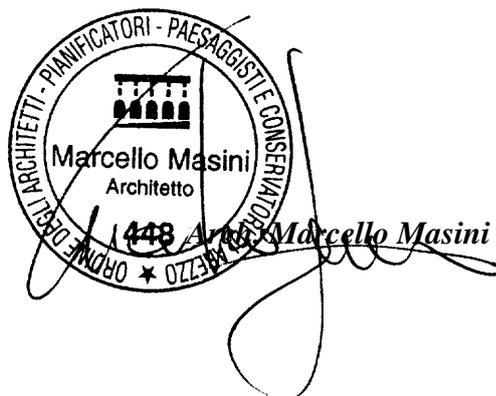
Esecuzione Immobiliare n. 85/2021

[REDACTED]
(procedente)

[REDACTED]
(esecutato)

INTEGRAZIONE ALLA C.T.U.

A PARZIALE RETTIFICA DELLA
RELAZIONE DEL 05.03.2022



Sommario

Premessa	3
Note Generali.....	4
Capitolo 4.....	5
Stima degli Immobili - <u>RETTIFICATA</u>	5
Stima degli Immobili: unità negoziale 1	8
Allegati	13

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 precedente), contro [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED] (debitore esecutato). -----

A seguire si riporta una breve cronistoria che chiarisce la necessità della redazione della presente relazione integrativa, a parziale modifica della relazione depositata: -----

- In data 06.03.2022 lo scrivente provvedeva a depositare relazione, datata 05.03.2022, a completamento dell'incarico ricevuto; -----
- Nella richiamata relazione, tra le varie pregiudizievoli, lo scrivente citava (cfr. pag. 20 della relazione) l'atto "*Accordo relativo all'area di trasformazione 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 IT...", sottoscritto tra l'esecutata società [REDACTED] ed il Comune di Arezzo; -----
- Tale "accordo" prevedeva l'esecuzione di lavori di riqualificazione "*dall'ingresso dell'Anfiteatro Romano incluso fino a via Guadagnoli (parte B)...*" da eseguirsi "*...a carico della società [REDACTED]*", per un importo di euro 550.000,00 ... inclusi iva ed oneri...", quale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per l'esecuzione dell'intervento di riqualificazione e trasformazione generale del fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare (intervento ad oggi non ancora concluso); -----
- Avendo avuto indicazioni verbali che sollevavano dubbi sul fatto che tale adempimento da parte della [REDACTED] fosse stato effettivamente assolto, e ricadendo tali eventuali somme ancora dovute (per oneri relativi all'intervento ancora in via di completamento), sul fabbricato oggetto di trattazione, lo scrivente aveva in data 22.02.2022 provveduto ad inviare al Comune di Arezzo una prima comunicazione, oltre ad un successivo sollecito a

mezzo PEC in data 25.02.2022, con richiesta di chiarimenti in tal senso; -----

- Nella stessa relazione era stato indicato che (cfr. pag. 22 della relazione): -----

“...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.” -----

- In sede di valutazione degli immobili lo scrivente aveva così provveduto prudenzialmente a detrarre tali oneri dalla valutazione del fabbricato; -----
- **In data 12.04.2022 è pervenuta a mezzo PEC comunicazione, Prot. GE 2022/52803, da parte del Comune di Arezzo che chiarisce viceversa che tutti gli oneri dovuti sono stati regolarmente corrisposti** con pagamento diretto, ovvero con l'esecuzione dei lavori a scomputo previsti nel sopra indicato “accordo”. -----

Per quanto sopra indicato lo scrivente provvede con la presente relazione integrativa, a parziale rettifica, **ad eseguire la rettifica della valutazione delle u.i. oggetto di esecuzione, provvedendo a stornare la detrazione applicata per i sopra citati oneri.**

Note Generali

La presente relazione costituisce rettifica esclusivamente alla valutazione dei beni oggetto di procedura. -----

Come citato in premessa, in data 12.04.2022, è infatti pervenuta comunicazione PEC da parte del Comune di Arezzo (Prot. GE 2022/52803) che, in riferimento all'accordo urbanistico relativo all'area di trasformazione dell'ex Camera di Commercio sita in Viale Giotto, rogito 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), sottoscritto tra la società [REDACTED] ed il Comune di Arezzo, tutti gli

obblighi in merito al pagamento degli oneri di *Urbanizzazione Primaria, Urbanizzazione Secondaria* e Oneri per *Costo di Costruzione*, ove dovuti, sono stati integralmente assolti. -----

Naturalmente restano validi tutti gli ulteriori obblighi citati nel richiamato atto, intercorsi tra le parti, riguardanti i limiti e le caratteristiche dell'intervento di trasformazione dell'ex Camera di Commercio, ancora in fase di esecuzione, come ampiamente descritto in relazione. -----

Si provvede pertanto, di seguito, alla rettifica integrale dell'originario "Capitolo 4 – Stima degli immobili" rispetto quanto indicato nella relazione datata 05.03.2022, ancorché, di fatto, l'unica sostanziale rettifica è costituita dall'eliminazione della detrazione sul valore stimato, determinata dagli oneri di cui si prevedeva ancora il necessario versamento, ed ogni riferimento alla stessa. -----

Capitolo 4

Stima degli Immobili - RETTIFICATA

(Nuovo Capitolo 4 ad integrale sostituzione del capitolo 4 della relazione del 05.03.2022). -----

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. -----

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 esecutato, come di seguito evidenziato: -----

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

So = Superficie lorda omogeneizzata; -----

Pu = Prezzo unitario relativo. -----

Ne consegue: -----

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

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: -----

Vm2 = (mq 2.658,72 x 2.900,00 €/mq) = € 7.710.288,00

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

Vmf = Vm1 + Vm2 = € 1.180.375,00 + € 7.710.288,00 = € 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°:	<u>mq</u>	<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 ($V_c = V_{ux} S_2 \times k_2$)) risulti il seguente: -

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

- 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 ($V_c = V_{ux} S_3 \times k_3$)) risulti il seguente: -----

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

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

$$V_{oe} = V_{c1} + V_{c2} + V_{c3} = 498.529,60 + 2.200.281,48 + 94.579,10 = \text{€ } 2.793.390,18$$

TOTALE VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE: -----

Per quanto sopra indicato il conseguente valore del compendio immobiliare è dato

dal *Valore di Trasformazione*, pertanto dal valore di mercato del fabbricato al finito detratto il costo delle opere che si ipotizzano ancora da eseguire, secondo quanto segue: -----

$$V_T = V_{mf} - V_{oe} = \text{€ } 8.890.663,00 - 2.793.390,18 = \dots\dots\dots \text{€ } 6.097.272,82$$

Si provvede ad abbattere forfetariamente tale valore del 20%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi (particolarmente marcata a causa della condizione del fabbricato) ed in considerazione della differenza tra libero mercato e vendite coatte. -----

Il valore così espresso è da considerarsi pertanto già comprensivo: -----

- degli oneri sopra citati; -----
- dell'assenza di garanzia per vizi e della differenza tra libero mercato e vendite coatte; -----
- Dell'eventuale stato di degrado del fabbricato, considerata la situazione di abbandono in cui versa, come meglio descritto per ciascuna u.i. nella presente trattazione. -----

Pertanto il valore diviene di: € 6.097.272,82 x 80% = € 4.877.818,26

Da cui risulta un valore complessivo di stima arrotondato di € 4.870.000,00

(diconsi Euro quattromilionioctocentosettantamila/00)

Allegati

Si allega alla presente trattazione:

- Comunicazione a mezzo PEC ricevuta in data 12.04.2022 dal comune di Arezzo.

* * * * *

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

Cortona, addì 13 aprile 2022 -----

Il Tecnico incaricato
Arch. Marcello Masini

