

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 n. 2
ALLA C.T.U.**



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

- In data 06.03.2022 lo scrivente provvedeva a depositare relazione, datata 05.03.2022, a completamento dell'incarico ricevuto; -----
- In data 13.04.2022 lo scrivente provvedeva a depositare una relazione integrativa resasi necessaria a seguito di una comunicazione chiarificatrice pervenuta dal Comune di Arezzo dopo il deposito della relazione del 06.03.2022; -----
- In data 06.06.2023 perveniva da codesto Tribunale il verbale di udienza, sempre del 06.06.2023, con il quale veniva richiesto allo scrivente:

“...l'esperto stimatore chiarisca se è possibile procedere ad una suddivisione del compendio in più lotti, anche quelli corrispondenti alle unità immobiliari oggetto di domanda di esecuzione in forma specifica per aumentare le possibilità di aggiudicazione, o se vi sono impedimenti (ad es. ipoteca non frazionata) ipotizzare soluzioni di definizione degli stessi;”

Per quanto sopra indicato lo scrivente provvede con la presente relazione integrativa a rispondere al quesito posto in sede di udienza del 06.06.2023.

Risposta al quesito

Lo scrivente, in sede di redazione della relazione, aveva già tenuto in considerazione che, un complesso immobiliare di tale dimensione, costituito “apparentemente” da più unità immobiliari, avrebbe avuto difficoltà di commercializzazione, stante l'importanza economica che ne limita il numero dei possibili interessati. Ciò nonostante era risultata

la scelta consigliabile (se non obbligata) per quanto di seguito sarà esposto.

In primo luogo giova ricordare succintamente quanto già indicato dallo scrivente in modo più dettagliato, in sede di relazione:

*“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.** 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.** “*

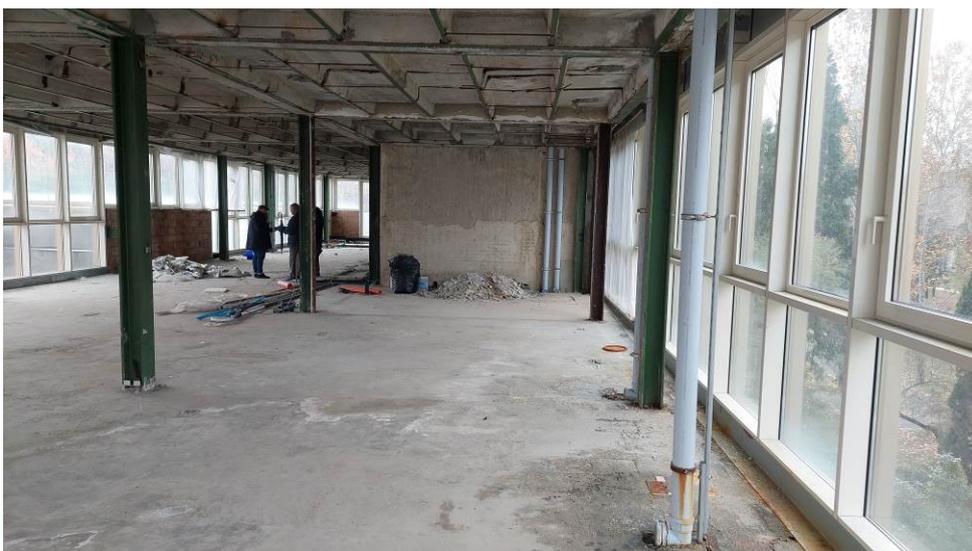
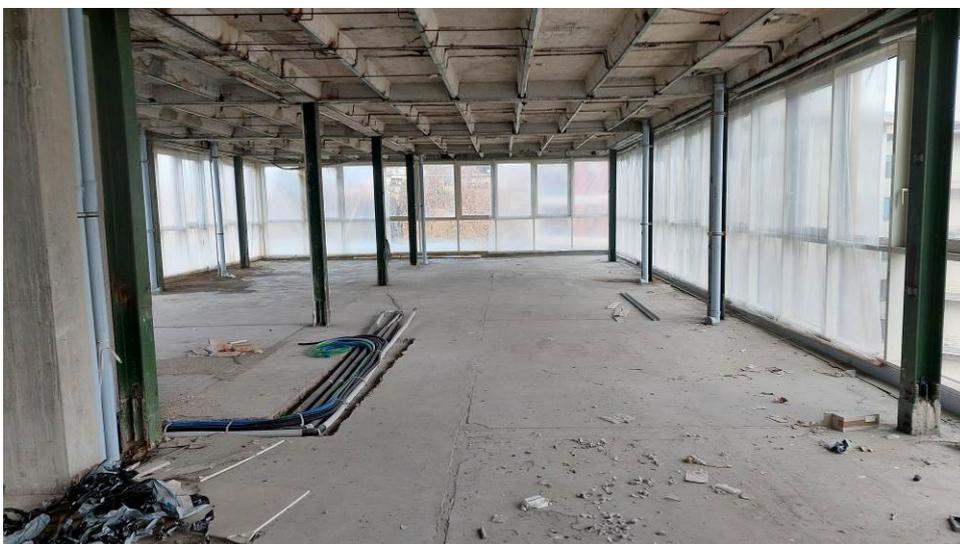
“... i luoghi non presentano ancora generalmente le caratteristiche che consentono l'individuazione dell'attuale destinazione d'uso...”

*“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.** “*

*“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...”***

A tale scopo è opportuno allegare alcune foto che più delle parole chiarisco l'effettiva condizione interna del complesso immobiliare.

Foto della condizione “tipo” dei piani dal P.1° al P.7° (copertura):





Pare evidente che, quelle oggetto di trattazione, non siano unità immobiliari ma un “cantiere ancora in via di definizione” e, per tale motivo, le varie u.i. sono oggi ancora accatastate come *F/1 (Immobile in corso di costruzione)*. Peraltro le stesse, come visibile dalle foto sopra riportate, ad oggi esistono solo “sulla carta” e sono ancora fuse tra loro e con le parti comuni (b.c.n.c.).

Potrebbero costituire apparente eccezione i sub 33 e 34, posti a Piano 1°, che risultano essere due “appartamenti campione” destinati probabilmente a dimostrare ai possibili acquirenti le finiture previste e dare un’idea del pregio degli immobili in via di realizzazione.

Foto della condizione “tipo” degli “alloggi” sub 33 e 34 al P.1°:





Tuttavia, se apparentemente i due citati “alloggi” risultano certamente in stato decisamente più avanzato di realizzazione, ancorché certamente non completi, ma quantomeno definiti in modo certo nel loro perimetro (le restanti u.i. non vantano neanche tale condizione), va ulteriormente segnalato che:

- Il complesso immobiliare in questione è costituito da un unico ampio fabbricato con parti comuni, tra le quali vi sono l’atrio di ingresso, il vano scala, impianti ascensori, cavedi per il passaggio degli impianti, impianti di condizionamento/riscaldamento, copertura, ecc., ecc.;
- Tutte le parti comuni risultano ancora allo stato embrionale, pertanto:
 - l’area dell’ingresso è ancora completamente da realizzare (vedi ad esempio la foto che segue con la vista dell’ingresso comune):



- Gli ascensori sono ancora da realizzare e, le componenti già poste in opera, sono state vandalizzate, asportate, danneggiate, ecc.
- Mancano ancora buona parte degli impianti comuni;
- Il vano scala è ancora al grezzo;
- Ecc., ecc..

Pertanto, ancorché valutata la migliore condizione delle u.i. sub 33 e 34, l'accessibilità/utilizzabilità/completamento effettivo delle stesse, oltre che da opere interne alle u.i., dipende anche da molte opere da realizzare in comune con la restante parte del complesso immobiliare, per il funzionamento complessivo dello stesso e delle singole u.i..

Anche il P. Interrato infine, ove sono posti i futuri box, allo stato attuale, oltre che incompleto, è uno spazio comune pressoché praticamente indiviso e privo di qualunque impianto.

Per quanto sopra, anche a voler considerare alla vista la maggiore appetibilità delle due u.i. sopra richiamate, il completamento delle stesse non potrebbe avvenire in autonomia ma sarebbe connesso al completamento delle parti comuni ed impianti comuni che tengono assieme l'intero complesso immobiliare.

In ultimo si ricorda, come ampiamente già descritto in relazione, che le diverse u.i. soffrono di gravi problemi che, ancora una volta, dipendono da elementi comuni. Le stesse coperture del fabbricato, ancora da realizzare (e che oggi stanno causando un ampio danneggiamento delle strutture sottostanti) risulterebbero di competenza anche delle due richiamate u.i..

Per quanto sopra esposto, stante la condizione generalizzata “di cantiere” allo stato embrionale in cui versano ancora le u.i., e considerato che le stesse non possono dirsi autonome né autonomamente completabili, a giudizio dello scrivente tale stato determina una sostanziale condizione che rende impossibile o comunque non auspicabile la divisione in più lotti. Realisticamente infatti nessuno avrebbe interesse ad avvicinarsi ad una u.i. il cui completamento non può essere gestito autonomamente ma dipende anche da altri. Al contrario, l’eventuale distacco anche solo di una della due u.i. sopra citate, potrebbe pregiudicare anche la vendita del restante più ampio compendio in quanto, qualunque costruttore (è infatti probabile che in tale condizione l’interesse all’acquisto sia in favore di costruttori o comunque investitori) difficilmente accetterebbe, nell’ambito del completamento dell’intervento, di dover condividere scelte, budget di spesa, sviluppi progettuali, e più in genere “decisioni imprenditoriali” con altri, pertanto acquisterebbe solo se certo di aggiudicarsi l’intero complesso.

Giova in tal senso ricordare che il complesso immobiliare è stato concepito e portato avanti fino ad oggi con u.i. tra loro dipendenti. Le uniche u.i. effettivamente autonome sono state in passato già cedute e non fanno parte della presente trattazione.

Per quanto sopra, a giudizio dello scrivente, più che eventuali aspetti amministrativi o di diritto, ciò che pregiudica la possibilità di divisione in lotti del complesso immobiliare è la reale condizione dello stesso.

Resto comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore attività qualora l’Ill.mo Giudice non condivida le indicazioni dello scrivente.

* * * * *

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

Cortona, addì 16 giugno 2023 -----

Il Tecnico incaricato
Arch. ~~Marcello Masini~~
Marcello Masini
Architetto
448

