

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE****Rif. BENE DI CUI AL LOTTO 1**

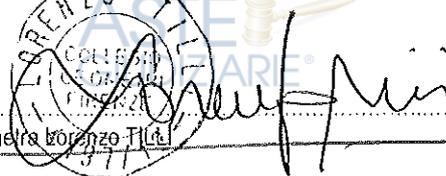
Provincia AREZZO, Comune AREZZI, capoluogo Comunale, Piaggia del Murello n°32

Commissario Liquidatore della  
Procedura Coatta Amministrativa:**Dott. Gilberto BARGELLINI**, nominato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 01.08.2022, n°195/2022Società posta in Liquidazione  
Coatta Amministrativa:**Cooperativa Sociale La Tappa - società cooperativa a r.l.  
in liquidazione coatta amministrativa**  
Sede legale in Arezzo via Edison n.25 B/C  
C.F. ed iscrizione al Registro Imprese - 01012190516  
Iscrizione REA - AR 80401

Valutatore Incaricato

**geometra Lorenzo TILLI**  
Iscritto all'Albo dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Firenze al n°4197/13, in qualità di associato di "STUDIO TRE FIRENZE".  
Studio in Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12;  
tel. e fax 055 - 47.65.03  
Indirizzi e-mail:  
tilli@studiotrefirenze.it (personale);  
info@studiotrefirenze.it (studio);  
PEC : lorenzo.tilli@geopec.it;  
Iscritto dal 08.09.2005 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n°8180, attuale n°547 a far data dal 01.03.2024 a seguito di aggiornamento dell'iscrizione;  
Certificazione per i valutatori immobiliari UNI 11558, rilasciata il 31.05.2016 - Certificato IMQ-VI-n°1606003 - profilo professionale Livello Avanzato - data prima emissione 31.05.2016, data di rinnovo 31.05.2023, termine validità 30.05.2028;  
Qualifica - REV-IT/CNGeGI/2023/27 - data emissione 01.12.2018, data ultimo mantenimento 01.12.2023, termine validità 30.11.2024.

Timbro e firma



geometra Lorenzo TILLI

*Alessandro Tulli*

PREMESSA.....	3
SINTESI DELLA VALUTAZIONE .....	3
1.1. ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI .....	5
1.2. PRESENZA FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI, OPPO NIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	5
1.3. DATE.....	6
1.4. NOTE ED OSSERVAZIONI .....	6
1.5. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE .....	6
1.5.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO.....	6
1.6. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	12
1.6.1 DATO IMMOBILIARE <sup>28)</sup> .....	12
1.7. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE URBANISTICA <sup>67)</sup> .....	15
1.7.1 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO/URBANISTICA.....	28
1.8. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE CATASTALE <sup>68)</sup> .....	31
1.8.1 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE.....	31
1.9. TITOLARITÀ.....	32
1.10. CONVENZIONI, ATTI D'OBBLIGO; STATUTI DI CONSORZIO, ETC.....	33
1.11. STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	34
1.12. IMPORTO SPESE CONDOMINIALI .....	34
1.13. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI.....	35
1.14. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPO NIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	35
1.14 ANALISI ESTIMATIVA .....	35
1.14.1 UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE.....	35
1.14.2 BASI DEL VALORE.....	35
1.14.3 SVILUPPO ANALITICO DELL'ANALISI ESTIMATIVA .....	39
1.14.4. CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	39
1.15 VALORI DI STIMA.....	45
2.1. GIUDIZIO DIVISIBILITÀ DEL BENE .....	45
3.1. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA .....	45
4.1. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....	46
5.1. NOTE .....	46

ASTE n. 20 Meli



Il sottoscritto geometra Lorenzo TILLI, iscritto all'Albo dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Firenze al n°4197/13 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze al n°8180, in qualità di associato di "STUDIO TRE FIRENZE", ha ricevuto incarico dal Dott. Gilberto BARGELLINI, nato a Pelago il 09.02.1971, con studio in Firenze, Via Giosuè Carducci, in qualità di Commissario Liquidatore della procedura coatta amministrativa della Cooperativa Sociale La Tappa - società cooperativa a r.l. in liquidazione coatta amministrativa, con sede legale in Arezzo via Edison n.25 B/C, codice fiscale ed iscrizione al Registro Imprese 01012190516, iscrizione REA - AR 80401, nominato con Decreto del Ministero dello Sviluppo economico del 01.08.2022, n°195/2022, l'incarico di redigere la seguente perizia di stima (infra maggior consistenza di beni immobili) in merito ai cespiti oggetto di inventario della sopra citata ditta e, a tal fine, ha predisposto un "preliminare" elenco di immobili della società posta in Liquidazione Coatta Amministrativa (ai sensi dell'art. 2545 terdecies c.c.).

Per quanto attiene detti beni immobili lo scrivente ha effettuato un primo "generale" sopralluogo ricognitivo alla presenza del Commissario Liquidatore Dott. Gilberto BARGELLINI, visionando dall'esterno tutti i beni immobili siti nel Comune di Arezzo, limitando i sopralluoghi interni alle unità all'epoca visionabili, rimandando poi i necessari e specifici accessi alle singole unità, come meglio sarà descritto nel prosieguo del presente elaborato.

Durante le operazioni veniva richiesta al rappresentante della Cooperativa in epigrafe, la documentazione necessaria per lo svolgimento dell'attività peritale quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, pratiche edilizie, documentazione catastale, dichiarazioni di conformità degli impianti, certificati di abitabilità/agibilità/uso, atti di provenienza, contratti di locazione, convenzioni, atti d'obbligo, presenza di eventuali vincoli, etc.... tuttavia la documentazione in possesso della Cooperativa risultava parzialmente completa e pertanto lo scrivente ha proceduto ad utilizzare quanto prodotto (con esenzione di verifica di conformità/autenticità della stessa), acquisendo direttamente (anche attraverso collaboratori di studio) quanto altro necessario per l'evasione dell'incarico conferito.

Stante l'entità dei beni immobili facente parte dell'asset da valutare, saranno redatti plurimi rapporti di valutazione, suddividendo il complesso dei beni in distinti "lotti" corrispondenti a singole unità immobiliari ed edifici composti a loro volta, questi ultimi, da plurime unità; beni che saranno descritti e singolarmente valutati laddove possibile e/o utile ai fini estimativi.

Ciò detto e premesso, il presente rapporto di valutazione riguarderà una unità immobiliare facente parte di un più ampio edificio condominiale sito in Provincia AREZZO, Comune AREZZO, posto nel centro storico consolidato del capoluogo Comunale, in Piaggia del Murello al n.32; detto bene costituirà il LOTTO 1.

Previo reperimento di necessarie deleghe si sono altresì svolte le seguenti attività:

Acquisizione della documentazione catastale, estratto di mappe, visure, elaborato planimetrico, planimetria catastale vigente e planimetrie catastali storiche risalenti sino all'impianto;

Acquisizione dell'atto di provenienza (previo accesso all'Archivio Notarile ed al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A.d.E.);

Informativa ed acquisizione di documenti presso la S.A.B.A.P. (per verifica di quelli direttamente rinvenuti), trattandosi di unità immobiliare assoggettata a vincolo di cui alla parte II del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e Paesaggio), ex Legge 1089/39;

Acquisizione di atto d'obbligo e convenzione (previo accesso all'Archivio Notarile e, in assenza di titoli agli atti trattandosi di scritture private, acquisizione degli stessi al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A.d.E.);

Ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A.d.E.;

Visure di pratiche edilizie agli Uffici Comunali competenti (archivio storico e corrente).

Richiesta di accesso agli atti per verifiche di Nulla Osta relative ad opere eseguite, effettuata alla S.A.B.A.P. (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio) competente.

Previamente autorizzato dal Liquidatore, è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare oggetto del presente elaborato. Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza dell'Agente Immobiliare, Geometra Paolo Agnelli, titolare dell'omonima Agenzia ed alla presenza dell'Architetto Serenella Mendicino, collega di studio dello scrivente valutatore immobiliare.

Lorenzo Tulli

## SINTESI DELLA VALUTAZIONE

Si riporta nei seguenti prospetti una sintesi della valutazione effettuata.

LOTTO	N°1
Descrizione sintetica	Unità censita quale laboratorio artigianale facente parte di un edificio condominiale denominato Palazzo Mauri, tutelato ai sensi della Legge 1089/39, oggi parte II del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e Paesaggio)
Identificativi catastali	Sezione Urbana A - Foglio di mappa 172, particella 391, subalterno 25
Ubicazione immobile	Provincia AREZZO, Comune AREZZO, centro abitato del Capoluogo Comunale, Piaggia del Murello n°32
	Vista dell'alzato su strada dell'unità de qua



Report fotografico



Proprietà oggetto della Liquidazione Coatta Amministrativa	<b>Cooperativa Sociale La Tappa - società cooperativa a r.l. in liquidazione coatta amministrativa</b> Sede legale in Arezzo via Edison n.25 B/C, Codice Fiscale ed iscrizione al Registro Imprese – 01012190516, Iscrizione REA – AR 80401
Quota di proprietà	1/1
Altri comproprietari	No
Divisibilità del bene di cui al presente Lotto 1	No
Conformità edilizia	No (si vedano specifiche nell'apposito paragrafo)
Conformità catastale	No
Conformità titolarità	Si
Formalità da cancellare	No
<b>Più probabile valore in libero mercato</b>	<b>€.33.275,00 (trentatremiladuecentoseffantacinque)</b> in condizioni di regolarità amministrativa e catastale
<b>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata</b>	<b>€.30.500,00 (trentamilaquingentesimo)</b> in condizioni di regolarità amministrativa e catastale

**Giudizio sintetico sulla commerciabilità del bene:**

Trattasi di una unità censita quale laboratorio artigianale, attualmente libera e vacua da persone e cose, già destinata all'attività della Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa, facente parte di un edificio condominiale di remota costruzione, a prevalente destinazione residenziale, denominato Palazzo Mauri. L'unità de qua, infra maggior consistenza di beni appartenenti a Palazzo Mauri, risulta vincolata ex Legge 1089/1939, oggi D.Lgs 42/2004, a far data dall'anno 1981 (come meglio sarà poi nel prosieguo rappresentato); la posizione è pressoché semi-centrale all'interno del centro storico consolidato dell'abitato di Arezzo. L'edificio (Palazzo Signorile) presenta sia nelle facciate che nel cortile, elementi architettonici di pregio storico/architettonico. Pur trattandosi di un'unità appartenente ad un edificio di "pregio" e pur avendo la stessa degli elementi che riflettono l'appartenenza a tale contesto, di fatto – in relazione alla sua odierna destinazione – si tratta di un "fondo" di modesta consistenza accessibile solamente a livello pedonale, seppur diretto dalla Pubblica via; ciò detto, analizzato anche il mercato locale per queste destinazioni, è opinione dello scrivente che la stessa inerisca un mercato "ristretto". Essendo peraltro un bene notificato – i cui interventi edilizi devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza – non è possibile ipotizzarne un migliore e più conveniente uso (Highest and Best Use) rispetto a quello corrente (market Value for Existing Use); si ritiene possa essere, in ipotesi, perlopiù appetibile per "soggetti residenti" in zona che possono utilizzare tale u.i.u. quale accessorio indiretto alle loro principali unità. Per la sua "natura", in condizioni di "libero mercato", non si ravvede un particolare appeal commerciale per un più ampio segmento rispetto a quello descritto.

Da un'analisi del mercato locale, ovvero da indagini e ricerche esperite (seppur anche e a più ampio raggio, ma nel medesimo cluster) si è riscontrata un'attività transattiva poco dinamica, ma comunque presente, ancorché prevalentemente incentrata su magazzini/depositi e cantine intese quali accessori di unità principali. Consultando il portale dell'A.d.E. "Consultazione Valori Immobiliari dichiarati" con riferimento ad immobili censiti in categoria C/2 e C/3, pur avendo riscontrato delle vendite anche di laboratori, sono risultate con maggiore frequenza transazioni attinenti "pertinenze" (unità accessorie) compravendute unitamente all'unità principale.

Ai fini delle dinamiche di mercato vi è da considerare che a seguito degli eventi legati all'epidemia virale di covid-19, ad eventi bellici e "crisi internazionali" che hanno avuto una ripercussione sull'economia reale (aumento dell'inflazione, "caro prezzi" dell'energia, aumento del tasso dei mutui, etc...), seppur alcuni fattori si stiano "assestando", si prospetta uno scenario economico che non



sembra far intravedere segnali confortanti per il comparto immobiliare. La maggior parte degli addetti ai lavori ipotizza un rallentamento dell'attività transattiva con, in ipotesi, conseguente "stagnazione" dei prezzi (ovvero dei prezzi richiesti in termini di offerte di vendita), a maggior ragione per immobili "strumentali" per destinazione, posti a margine delle principali arterie viarie o zone commerciali.

In conclusione, ad avviso dello scrivente valutatore, quanto descritto potrebbe limitare la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo del bene immobile facente parte del presente elaborato peritale, con possibili conseguenze inerenti il valore dello stesso.

## LOTTO n.1

Il Lotto n.1 riguarda una unità censita quale laboratorio artigianale, situata al piano terra di un palazzo signorile condominiale semi-intensivo (in relazione alla zona di ubicazione), a prevalente destinazione residenziale, composto (come dedotto dai dati catastali) da n.10 unità abitative (oltre accessori e pertinenze), n.3 laboratori, n.1 cantina e n.1 negozio; il tutto oltre parti comuni.

Il Palazzo di cui l'unità è parte è situato in provincia di Arezzo, Comune di Arezzo, nel centro storico del capoluogo comunale, in Piaggia del Murello; l'unità oggetto del presente elaborato peritale trova accesso autonomo (pedonale) attraverso il civico 32.

### 1.1. ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI

Definizioni utili:

Assunzioni (come definita al punto 3.3. della norma UNI 11612:2015). Un'assunzione è formulata quando è ragionevole per il valutatore accettare un elemento per veritiero senza dover effettuare indagini o verifiche specifiche.

Assunzioni Speciali (come definita al punto 3.4. della norma UNI 11612:2015). Un'assunzione speciale è formulata, normalmente su specifica richiesta, laddove si presuppongano fatti diversi da quelli che è possibile verificare alla data della valutazione; può comprendere circostanze in cui si formulino assunzioni circa uno stato o evento futuro.

Condizioni limitanti ((definite al punto 3.10. della norma UNI 11612:2015) - Le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione che possono essere richieste:

- i) dalla committenza (ad esempio la verifica della commerciabilità);
- ii) dal valutatore (ad esempio il divieto di divulgare a terzi il rapporto di valutazione senza il proprio consenso);
- iii) dalla normativa.

Oltre a quanto sopra è necessario indicare che non si sono esperite, poiché verifiche ed accertamenti "invasivi", quelle concernenti:

- L'isolamento Acustico (DPCM 05.12.1995 e s.m.i.);
- Il rilevamento dell'inquinamento acustico (D.M. del 16.03.1998);
- Cessazione dell'impiego dell'amianto (D.L. n°277/91, L. 257/92 e D.M. 6 Settembre 1994 e s.m.i.) nelle parti apparentemente non visibili;
- "Siti inquinati", D.Lgs. 05.02.1997 n°22 e D.M. n°471 del 25.10.1999 e s.m.i..

Si assume pertanto che non vi siano elementi pregiudizievoli ai fini estimativi in relazione alle verifiche di cui sopra e/o laddove vi siano invece sufficienti informazioni, le stesse si terranno in debito conto ai fini estimativi.

Per quanto attiene le ricerche delle pratiche e dati edilizio-urbanistici, tale attività è stata esperita dal personale dell'Amministrazione Comunale (ufficio edilizia-urbanistica), sulla scorta di dati ed informazioni note allo scrivente e rinvenibili da titoli, documenti/registri/archivi a disposizione dell'Amministrazione stessa. I dati urbanistici sono stati assunti tanto dal predetto Ufficio quanto dal sito web dell'Amministrazione Comunale; le informazioni attinenti i vincoli sull'area/edificio sono state desunte altresì dal sito web della Regione Toscana e dallo strumento di pianificazione Comunale.

Parimenti sono state svolte indagini Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto ed Arezzo, sia presso l'Ufficio Vincoli (per verifica del Vincolo apposto su Palazzo Mauri, trascritto alla Conservatoria RR. in data 04.04.1981 reg. part.3325), sia inoltrando apposita Domanda di accesso agli atti amministrativi per verificare l'eventuale presenza di pratiche (anche tali verifiche sono state esperite dal personale dell'Ente).

### 1.2. PRESENZA FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI, OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

X Si  No

Vincoli, storico/architettonici urbanistici, ambientali, paesaggistici, idrogeologici, sismici

X Si  No

Immobile occupato

Si X No (si veda specifico paragrafo)

Spese condominiali arretrate

Si X No (si veda specifico paragrafo)

### 1.3. DATE

Data del sopralluogo:  
 Data della valutazione:  
 Data di aggiornamento del valore a base d'asta:  
 Data di verifica dei dati catastali:  
 Data di sottoscrizione della relazione peritale:

19 Giugno 2023  
 28 novembre 2023  
 21 febbraio 2024  
 10 aprile 2024  
 10 aprile 2024

### 1.4. NOTE ED OSSERVAZIONI

Giusto quanto appreso in fase di sopralluogo l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, peraltro appartenente ad un Palazzo Storico di remota costruzione (XIV-XV secolo), necessita di opere di manutenzione che resteranno a carico del/dei futuro/i acquirente/i-assegnatario/i, tra cui (a titolo esemplificativo e non esaustivo): Rifacimento di notevoli porzioni di intonaco e tinta ammalorate, data la presenza di tracce di umidità ascensionale (verosimilmente imputabili a tale fenomeno in assenza di approfondite indagini) riscontrate in maniera diffusa in tutti i locali; messa in sicurezza dei vetri del "lucernario" (elemento traslucido non apribile) presente nel solaio di interpiano del locale ove antistante il servizio igienico. Essendo l'unità de qua direttamente vincolata (immobile di interesse storico/architettonico), si ricorda che le opere di ogni sorta e natura dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Ente preposto alla tutela del vincolo (S.A.B.A.P.).

Si segnala inoltre che nel locale con funzione di antibagno è stata riscontrata la presenza di alcuni materiali che dovranno essere rimossi; a titolo esemplificativo e non esaustivo, un infisso, una vetrata e del materiale "minuto" (elementi di doghe in legno rimosse da altro locale, etc...).

Non è stato possibile verificare il funzionamento di alcun impianto presente (di ogni sorta e natura), né l'allacciamento, o meno, alle principali utenze di rete.

Si è altresì rilevato, e lo si segnala, che anche la facciata principale del Palazzo Mauri (su Piaggia del Murello) presenta delle iniziali fasi di degrado afferenti porzioni di intonaco, (in maniera marcata all'altezza delle finestre dell'unità de qua); non è possibile relazionare sullo stato conservativo di altre parti condominiali, né sullo stato della copertura, non essendo state visionate dallo scrivente valutatore (con l'eccezione dell'ingresso di cui al civico 30, che si presentava in ordinario stato di conservazione).

Per quanto attiene la quantificazione delle spese condominiali insolute relative all'unità de qua, lo scrivente ha chiesto informazioni in merito all'Agente Immobiliare Geometra Paolo Agnelli con il quale ha eseguito l'accesso all'immobile. Lo stesso mi riferisce che il condominio non aveva - alla data del sopralluogo - un Amministratore ma, della quantificazione delle spese condominiali ne assume le veci una condomina in qualità di c.d. "capo-scala". A quella data risultavano delle spese a carico dell'unità de qua (per circa €25,00) afferenti la quota parte della luce e pulizia delle parti comuni; avendo l'unità autonomo accesso dall'esterno mi riferisce che il condominio nulla ha preteso in relazione a tale mancato versamento e pertanto si può considerare l'unità priva di pendenze in tale senso. Lo scrivente ha chiesto anche se vi fosse un regolamento di condominio e/o delle tabelle millesimali ma tale informazione non è nota al richiamato Geometra Agnelli.

### 1.5. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

#### 1.5.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO <sup>1)</sup>

##### - Localizzazione <sup>2)</sup>

Provincia	Arezzo
Comune	Arezzo
Frazione	-
Località	Centro Storico consolidato
Quartiere	Porta Crucifera
Via/Piazza	Piaggia del Murello
Numero civico	32

##### - Zona

Urbana

Centrale (in relazione all'abitato)

Semicentrale

Semiperiferica

Periferica

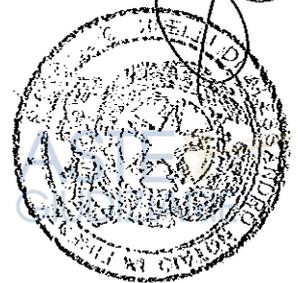
Extra urbana

Agricola

Residenziale

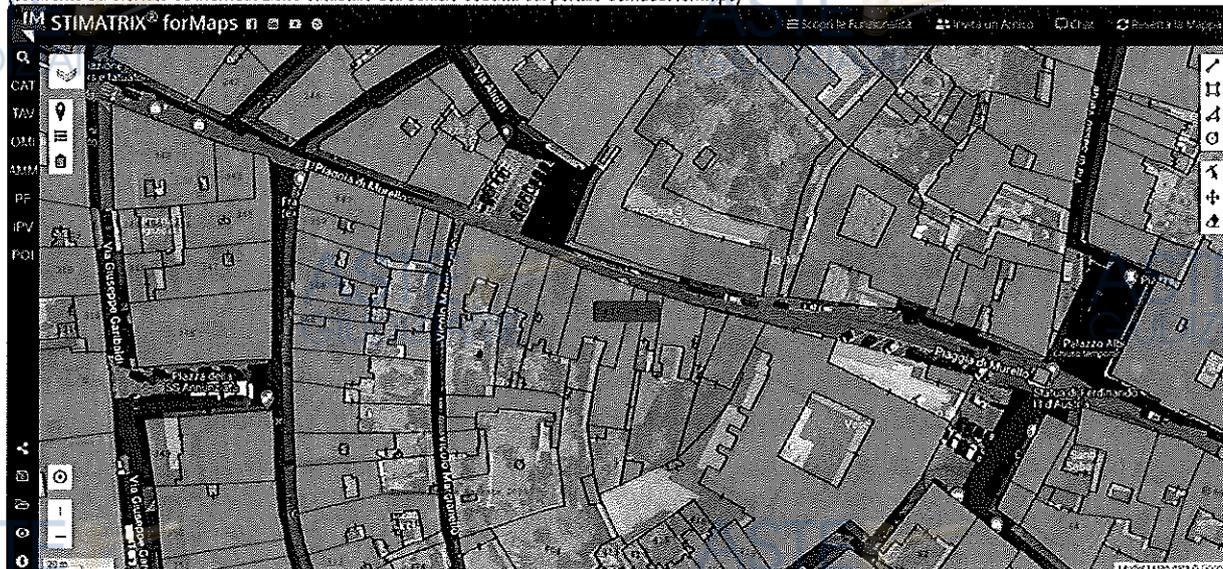
Produttiva

Terziaria (direzionale/commerciale)





(confronto tra ortofoto ed individuazione catastale dell'edificio estratta dal portale Stimatrix forMaps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile <sup>3)</sup>

- Residenziale <sup>4)</sup>
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale (unità a destinazione di laboratorio artigianale appartenente ad edificio a prevalente destinazione residenziale)
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

- Tipologia immobiliare <sup>6)</sup>

- Terreno
- Fabbricato Indicare lo stato di conservazione:
- nuovo <sup>7)</sup> (indicare anno di costruzione)
- ristrutturato <sup>8)</sup>
- seminuovo <sup>9)</sup>
- usato <sup>10)</sup>
- rudere <sup>11)</sup>
- altro

Indicare se l'immobile è:

- indipendente
- in condominio

- Tipologia edilizia dei fabbricati <sup>12)</sup>

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamiliare
- fabbricato tipico
- fabbricato tipico pluripiano
- altro – Palazzo Storico (vincolato) edificato – rispetto a Piaggia del Murello – a stretta rispetto ad edifici coevi (e/o comunque di remota costruzione).

- Tipologia edilizia unità Immobiliari <sup>13)</sup>

- appartamento
- attico
- loft
- villa
- villino



- villetta a schiera
- cantina
- giardino
- area esterna
- Laboratorio Artigianale (destinazione assunta dal classamento catastale)
- ufficio
- negozio
- magazzino

Accessori di pertinenza esclusivi

- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto

Aree esterne esclusive significative

- sì
- No

**- Caratteristiche generali dell'immobile**

Trattasi di laboratorio artigianale, facente parte di un Palazzo Storico di tipo condominiale pluripiano a prevalente destinazione residenziale, posto nel centro storico consolidato dell'abitato di Arezzo ed edificato in fregio a Piaggia del Murello all'interno del quartiere denominato di "porta Crucifera". Della strada, chiamata nel Medioevo "Ruga Maestra", costituiva una delle principali arterie dell'abitato interrotta nel XVI secolo dalla costruzione della Fortezza Medicea. In quel tratto di Piaggia del Murello, in prossimità della piccola piazza di Santa Maria in Gradi, vi sono importanti palazzi di interesse storico e, salendo la strada verso la statua di Ferdinando D'Austria, sulla destra si erge il Palazzo Mauri (di maggior altezza rispetto ai contermini edifici). Il palazzo, sulla cui facciata risalta lo stemma, sembra risalire al XIV-XV secolo ed è caratterizzato al piano terra da sei ampie arcate con un paramento murario in bozze di pietra scalpellata, intervallata da marcapiani in pietra ed ampie finestre (in origine ad arco policentrico e poi modificate) che evidenziano l'alzato sino al piano primo. I due superiori livelli (con facciata intonacata) sembrano di epoca successiva, in particolare il piano terzo che ha modificato profondamente la struttura originaria. Pur non avendolo visionato l'interno dell'edificio, dalla lettura della documentazione rinvenuta (nota di trascrizione con allegata relazione storico-artistica), si è appreso che sono elementi di pregio del palazzo il cinquecentesco, il cortile interno con porticati laterali, nonché alcuni capitelli, il pozzo, le verande oltre ad ulteriori, altri, elementi. Il palazzo, che presenta un articolato sviluppo plani-volumetrico, consta di un accesso condominiale principale (civico 30) dal quale trovano accesso sia alcune unità al piano terra, sia i piani superiori, sia alcuni locali all'interrato. Il fondo de quo, rimasto in proprietà alla Cooperativa Sociale La Tappa in liquidazione coatta amministrativa, è posto al piano terreno, sulla sinistra del fabbricato rispetto a chi guardi l'alzato principale dalla pubblica via e trova accesso diretto dalla stessa attraverso il civico 32.

La zona di ubicazione è, come anticipato, pressoché semi-centrale rispetto alle principali viabilità commerciali di zona. Piaggia del Murello è aperta al traffico carrabile ed è una strada a destinazione prevalentemente residenziale priva, nel tratto di ubicazione del bene immobile, di esercizi commerciali che risultano comunque prossimi, seppur non immediati. La possibilità di parcheggio in zona è scarsa, stante la ridotta ampiezza della sede stradale, in relazione alla densità abitativa.

Caratteristiche dell'immobile (per quanto ispezionato e possibile ispezionare):

- Struttura in elevazione :

Muratura mista.

- Solai :

Quelli del piano terra (dell'unità visionata) sono in parte costituiti da volte in muratura (intonacate) di diversa tipologia; nel locale antibagno e w.c. si è rilevata la presenza di un lucernario in metallo/vetro (non apribile). Quelli dei piani superiori, così come quello di copertura sembrano presentare orditura primaria e secondaria in legno (informazione assunta dalla documentazione rinvenuta, non avendoli visionati direttamente).

- Copertura :

Costituita da più falde, con manto in coppi e tegole.

- Murature perimetrali :

Muratura mista.

- Infissi esterni :

Quelle dell'unità de qua sono in legno, privi di scuri esterni (gli elementi oscuranti sono interni); il portoncino esclusivo è in legno massello a "doppia anta". Solamente il piano primo (nobile) presenta elementi oscuranti in legno del tipo a "persiane alla fiorentina"; il portale del condominio è in legno. Tutti gli infissi sono di vetusta manifattura.

ASTE GIUDIZIARIE®  
- Finiture facciate :

- Pavimenti :

ASTE GIUDIZIARIE®

- Rivestimenti :

ASTE GIUDIZIARIE®  
- Infissi interni :

- Impianto riscaldamento :

- Impianto sanitario :

- Impianto elettrico :

ASTE GIUDIZIARIE®

- Impianto raffrescamento :

- Impianto di climatizzazione :

- Fonti rinnovabili :

- Finiture esterne :

- Finiture interne :

ASTE GIUDIZIARIE®

- N. totale piani fuori terra :

- N. totale piani seminterrati :

- Dimensione<sup>14)</sup>

ASTE GIUDIZIARIE®

- Caratteri domanda e offerta<sup>15)</sup>

ASTE GIUDIZIARIE®

In pietra scapolata a mano per i primi due livelli fuori terra; intonacata a calce, lisciata a velo e tinteggiata con tempera per esterni; caratterizzano l'alzato principale i marcapiani in pietra e lo stemma araldico.

Nei vani principali (prospicienti la pubblica via) sono di vetusta manifattura parte in monocottura di diversa coloritura con cornici in elementi geometrici, parte in graniglia sempre con cornici in elementi geometrici. Nel locale tergoale (antibagno e bagno) presentano una pavimentazione di più recente posa, in monocottura ceramicata; soglie, davanzali e gradini (alti a superare le diverse quote interne del piano terra) sono in materiale lapideo.

Assenti; le pareti sono intonacate e tinteggiate con tempera per interni e presentano uno stato conservativo mediamente mediocre. Un locale è parzialmente rivestito con "perlinato" in legno di limitata altezza, in parte mancante.

Porta tra antibagno e locale principale è in legno tamburato laccato liscio. La porta di accesso al w.c. è del tipo "a soffietto" in materiale plastico. E' caratteristica la "contro porta" dell'ingresso principale composta da una "bussola" in legno di vetusta manifattura, corredata da due distinte porte in legno e vetro satinato.

Assente.

Presente adduzione e scarico per vaso w.c. e lavandino.

Prevalentemente a canalizzazione esterna, composto da prese, punti luce, compresa una presa "interbloccata" di tipo industriale.

Assente

Assente

Assenti

Ordinarie.

Di vetusta manifattura e di tipo medio-commerciale in mediocre stato di conservazione.

4 f.t.

1

X Piccola : fino a 70 m<sup>2</sup>

□ Media : da a 70 m<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup>

□ Grande : oltre i 200 m<sup>2</sup>

Ipotetico lato acquirente

X Privato

X Società

□ Cooperativa

□ Ente

Lato venditore

□ Privato

□ Società

□ Cooperativa

□ Ente



- Forma di mercato<sup>16)</sup>

X Concordato preventivo/Liquidazione Coatta Amministrativa

- X Concorrenza monopolistica<sup>17)</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>18)</sup>
- Oligopolio<sup>19)</sup>
- Monopolio<sup>20)</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>21)</sup>

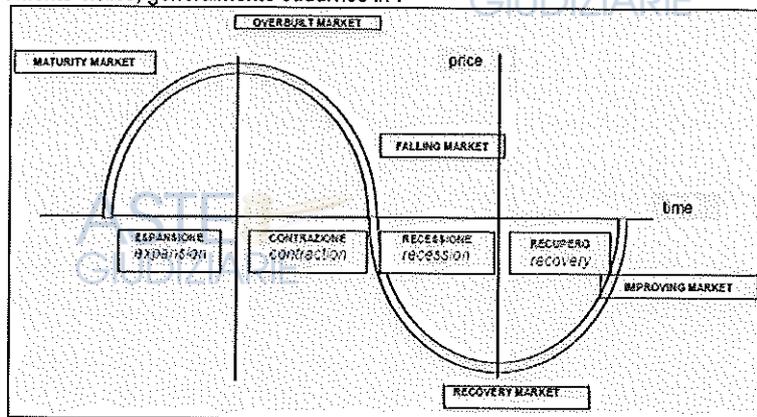
- Filtering<sup>22)</sup>

- X Assente
- Up
- Down

- Fase del mercato immobiliare<sup>23)</sup>

- Recupero<sup>24)</sup>
- Espansione<sup>25)</sup>
- X Contrazione<sup>26)</sup> : dato medio sul territorio comunale assunto dal portale immobiliare.it e da informazioni assunte in zona (rilevazione alla data del novembre 2023)
- Recessione<sup>27)</sup>

Fasi del mercato, oltre alle note poste al termine della relazione si riporta per una più rapida lettura del seguente grafico, alcune definizioni, riferite all'andamento ciclico, generalmente suddivise in :



Maturity Market- I Prezzi ed i Canoni locativi non crescono il tempo di collocamento degli immobili nello specifico segmento di mercato è costante e non vi è un incremento della vacancy;

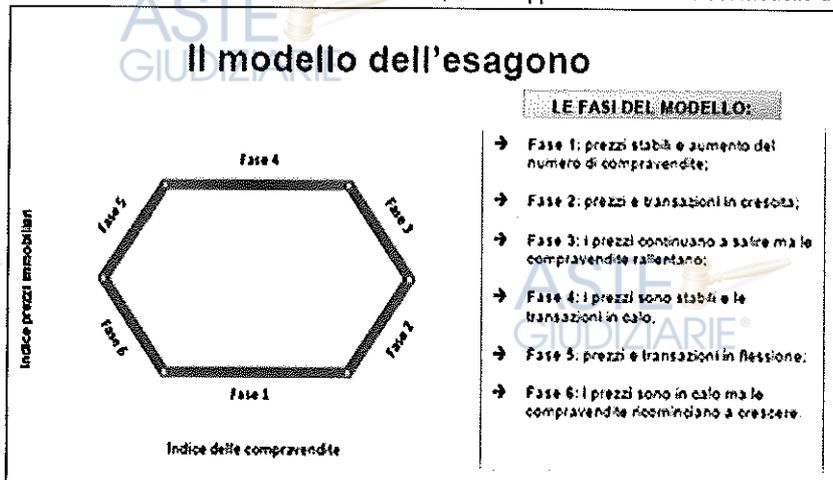
Overbuilt Market - I Prezzi egli Immobili ed i Canoni locativo non crescono il tempo per la realizzazione degli immobili tende a diminuire anche se il tempo di collocamento tende ad aumentare;

Falling Market - I Prezzi ed i Canoni di locazione tendono a diminuire il tempo di collocamento tende ad aumentare come il tasso di vacancy;

Recovery Market - I Canoni di locazione tendono a stabilizzarsi come i prezzi, tuttavia il tasso di vacancy tende ad aumentare, così come il tempo di collocamento

Improving Market - I Prezzi ed i Canoni di locazione si incrementano, il tempo di collocamento, il tempo per la realizzazione come la vacancy sono in diminuzione.

Oltre al modello "classico" la fase ciclica, nel suo andamento teorico, viene rappresentata anche dal modello dell'esagono.



## 1.6. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

### 1.6.1 DATO IMMOBILIARE <sup>28)</sup>

#### - Descrizione sintetica del bene <sup>29)</sup>

Trattasi di unità immobiliare autonoma, censita quale laboratorio artigianale, posta al piano terreno di Palazzo Mauri, nel centro consolidato dell'abitato di Arezzo, in fregio a Piaggia del Murello, avente accesso diretto dalla pubblica via dal numero civico 32.

L'unità, distinta dal **subalterno catastale 25, particella 391, foglio 172, sezione urbana A**, si sviluppa su di un unico livello (seppur su quote lievemente sfalsate tra locali principali ed accessori) e, nella sua effettiva consistenza, si compone di due contigui vani prospicienti piaggia del Murello (aventi tra loro dimensioni diverse) oltre ad un locale tergale (rispetto alla strada) destinato - di fatto - ad antibagno/disimpegno che consente l'accesso ad un vano w.c.. Detto locale, unitamente al piccolo servizio igienico, non è corredato di aero-illuminazione diretta ma prende luce "indiretta" da una vetrata a soffitto (tipo lucernario non apribile) che insiste sul pozzo scala del fabbricato condominiale; si segnala inoltre che la muratura in elevazione atta a delimitare il piccolo servizio igienico non è realizzata a tutta altezza rispetto all'intradosso del solaio di interpiano. Per puntualità descrittiva si precisa che, all'interno del locale principale (ovvero quello di ingresso e di maggiori dimensioni) è stata riscontrata, in aderenza al portoncino di ingresso dalla pubblica via, una "bussola" in legno di vetusta manifattura, corredata da due distinte porte (probabile rimanenza in loco di una originaria diversa funzione dell'odierno unico vano principale che necessitava di due distinti accessi). Sempre nel medesimo vano, in prossimità della porta di collegamento con il locale tergale, è stata riscontrata la presenza di un muretto di limitata altezza (ed estensione). Il vano di porta di collegamento tra il locale principale (di ingresso) e quello contermino, sempre prospiciente Piaggia del Murello, presenta una limitata altezza utile.

I due vani principali presentano altezze diverse essendo presenti delle volte (parte a crociera, parte a lunetta) mentre il vano retrostante rispetto alla strada presenta anch'esso copertura a volta di diversa tipologia (a sesto ribassato), in cui è inserita la predetta "luce" a soffitto.

Prescindendo dalla sintetica descrizione quanto oggetto della presente relazione meglio si evince dall'allegata planimetria catastale (seppur la stessa non sia perfettamente rispondente con lo stato dei luoghi, come meglio sarà argomentato al successivo paragrafo 1.8.), nonché dalla documentazione fotografica (ALL.1).

#### - Identificazione catastale <sup>30)</sup>

A seguito di visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del territorio competente, servizi catastali, aggiornata alla data del 10.04.2024, è stato possibile verificare che l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione è individuata al catasto dei fabbricati del Comune di AREZZO (AR), nella **sezione urbana A, Foglio di mappa 172, particella 391, subalterno 25**, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 8, Piaggia del Murello n°32, piano T, consistenza 48 m<sup>2</sup>, superficie catastale Totale m<sup>2</sup> 48, rendita definitiva € 230,55, a seguito di variazione nel classamento del 24.09.2014, pratica n.AR0110125 (n.51240/1/2014) e successivo inserimento in visura dei dati di superficie.

L'instestazione catastale del predetto bene risulta in conto a:

COOPERATIVA SOCIALE LA TAPPA con sede in AREZZO, Piaggia del Murello n.32, c.f. 01012190516, proprietaria

Si allegano copie della visura catastale, dell'estratto di mappa e della planimetria catastale.

Pur non avendo eseguito rilievi strumentali atti a verificare la sagoma del fabbricato, si rappresenta che più ampio edificio di cui l'unità di cui sopra è parte, risulta introdotto in mappa catastale meccanizzata.

Cronistoria catastale: L'unità de qua ha assunto l'attuale identificativo a seguito della variazione per divisione del 21.01.2014, pratica AR0004781 (n.1707.1/2014) per soppressione del precedente identificativo subalterno 22, particella 391, foglio 172, sez. urb. A.

Precedentemente:

Il sub.22 aveva assunto tale identificativo a seguito della variazione per frazionamento del 19.03.1999, n.A00688.1/1999, per soppressione del precedente identificativo subalterno 21, particella 391, foglio 172, sez. urb. A;

Il sub.21 aveva assunto tale identificativo a seguito della variazione per divisione-var. dest. cls del 31.05.1995, n.22537/1995, per soppressione del precedente identificativo subalterno 17, particella 391, foglio 172, sez. urb. A;

Il sub.17 aveva assunto tale identificativo a seguito della variazione per divisione-fusione-var. spazi interni-var. dest. del 23.05.1995, n.22386/1995, per soppressione dei precedenti identificativi subalterni 1 e 2, particella 391, foglio 172, sez. urb. A;

Questo è quanto ricostruibile dall'allegata visura catastale storica.

Per quanto occorrer possa, lo scrivente ha esperito un accesso all'Ufficio servizi catastali dell'A.d.E. competente rilevando che l'unità sub.2 è stata originata nell'allora consistenza con variazione n.1617/1979 (numero non chiaramente leggibile) del 13.08.1979, per soppressione degli originari subalterni 3, 4, 5 e 6 uniti all'originario sub.2 che ha mantenuto il proprio identificativo. Per completezza segnalo che in tale variazione detti identificativi sono stati indicati una volta come descritto e, sempre nel medesimo modello 1M CEU anche quali originari subb. 2, 3, 4, 5 parte, 6 parte, 7 parte.

Ciò detto, sempre dalla stessa sessione di visura, lo scrivente ha rinvenuto anche l'originaria planimetria di impianto risalente al dicembre 1939 relativa all'unità all'epoca indicata con l'originario sub.6.

**- Individuazione delle parti comuni**

Pur allegando copia dell'elaborato planimetrico (AR0025022 del 12/05/2022) ed elenco subalterni estratti in data 22.05.2023 (e verificato alla data del 10.04.2024), dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, trattandosi di elaborato parziale (limitato ai livelli seminterrato e secondo per porzione) nulla da tale elaborato si può evincere in merito. Con riferimento a tali parti saranno tali quelle per Legge, regolamento condominiale (ove esistente) e quanto riportato nell'atto di provenienza al quale si rimanda.

**- Confinanti catastali (s.s.a.)**

Dati estratti dalla Banca Dati dell'A.d.E. alla data del 21.09.2023 (verificato alla data del 10.04.2024):

- X Nord – Piaggia del Murello;
- X Ovest – Ingresso civico 30 Piaggia del Murello;
- X Est – Proprietà Sigg.ri Moretti-Marcantoni (o loro aventi causa) - u.i.u. sub.8, p.lla 391, foglio 172 sez. urb. A;
- X Est – Ingresso civico 34 Piaggia del Murello, fabbricato insistente sul mappale 392, foglio 172 sez. urb. A.

**- Rilievo della consistenza**

- X Diretto in loco
- X Desunto graficamente da:
  - X Planimetria catastale
  - Grafico di progetto (indicare quale)
  - Elaborato generico (elenco subalterni ed elaborato planimetrico catastali)
- X Data dell'ultimo sopralluogo 19.06.2023

Precisazioni: Avendo esperito un rilievo a campione, si sono integrati i dati e misure necessarie con una misurazione diretta della planimetria catastale.

**- Criterio di misurazione**

- SEL <sup>31)</sup> - Superficie Esterna Lorda
- X SIL <sup>32)</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN <sup>33)</sup> - Superficie Interna Netta

**- Calcolo superfici**

Precisazioni inerenti gli indici mercantili <sup>34)</sup> - Fonte : Sistema Italiano di Misurazione (SIM) di Tecnoborsa; come previsto al punto 4.5 del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (V edizione), i coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM potrebbero subire delle variazioni (le quali dovranno essere argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità dei mercati immobiliari locali. Per quanto attiene le aree scoperte pertinenti al Codice prevede i seguenti criteri, 10% di giardini di appartamento e 15% a schiera; 15% (se con alberi di alto fusto), altrimenti 10% di case indipendenti (ville e villini); con un peso massimo del 30% della superficie coperta abitabile.

**Superficie principale dell'unità**

m<sup>2</sup> 39,00 circa

**Superfici secondarie annesse e collegate - Nessuna**

**Superficie Commerciale <sup>35)</sup> m<sup>2</sup> 39,00**

**- Caratteristiche qualitative**

Livello di piano <sup>36)</sup>

Terreno

Ascensore <sup>37)</sup>

- Presente
- X Assente

N° servizi <sup>38)</sup>

Uno

**- Impianti in dotazione**

Riscaldamento

- Presente; se si indicare la vetustà
- X Assente
- Centralizzato
- Autonomo

Condizionamento

- Presente; se si indicare la vetustà (apparente/documentale)

**STUDIO TRE FIRENZE**

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 - 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 - c.f. 94167270480

Pagina 13

Se presenti (RISC e/o CDZ) indicarne l'alimentazione

- Metano  
 Gas Propano Liquido (GPL)  
 Pompa di calore  
 Altro

Se presenti (RISC e/o CDZ) indicarne la tipologia degli elementi radianti/diffusori

- Radiatori  
 A Pavimento/Soffitto  
 Diffusori (aria)  
 Altro

Solare termico (ACS - acqua calda sanitaria)

- Presente; se si indicare la vetustà (apparente/documentale)  
X Assente  
X Presente; se si indicare la vetustà (non nota, apparente circa 30 anni)  
 Assente

Elettrico

Idraulico

- X Presente; se si indicare la vetustà (non nota, apparente circa 30 anni)  
 Assente

Antifurto

- Presente; se si indicare la vetustà (apparente/documentale)  
X Assente

Impianto Geotermico

- Presente; se si indicare la vetustà (apparente/documentale)  
X Assente

Domotica

- Presente; se si indicare la vetustà (apparente/documentale)  
X Assente

Osservazioni del Perito:

Le dichiarazioni di conformità degli impianti (nel caso elettrico ed idraulico) non si sono né rinvenute né in loco, né ottenute attraverso la proprietà/procedura. Non sono state eseguite prove di funzionamento dei richiamati impianti.

Manutenzione fabbricato <sup>39)</sup>

- Minimo <sup>40)</sup>  
X Medio <sup>41)</sup>  
 Massimo <sup>42)</sup>

Manutenzione unità immobiliare <sup>43)</sup>

- X Minimo <sup>44)</sup>  
 Medio <sup>45)</sup>  
 Massimo <sup>46)</sup>

- Classe energetica

- NZEB  
 A2-3  
 A1  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F  
 G  
X Non desumibile  
X Unità non dotate di impianto termico e/o sistemi-sottosistemi necessari alla Climatizzazione/riscaldamento

Osservazioni del Perito:

Per utilità della Procedura di L.C.A., si segnala che per l'unità de qua non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Esposizione-Luminosità <sup>47)</sup>

- Minimo <sup>48)</sup>  
 Medio <sup>49)</sup>  
 Massimo <sup>50)</sup>

Panoramicità <sup>51)</sup>

- Minimo <sup>52)</sup>  
 Medio <sup>53)</sup>  
 Massimo <sup>54)</sup>

Funzionalità <sup>55)</sup>

- Minimo <sup>56)</sup>  
 Medio <sup>57)</sup>  
 Massimo <sup>58)</sup>

Finiture <sup>59)</sup>

- Minimo <sup>60)</sup>  
 Medio <sup>61)</sup>  
 Massimo <sup>62)</sup>

Esposizione prevalente <sup>63)</sup>

- Minimo <sup>64)</sup>  
 Medio <sup>65)</sup>  
 Massimo <sup>66)</sup>

Altro :

Assunzione : Nel caso di specie assume rilevanza anche la posizione rispetto al contesto di riferimento, ovvero la localizzazione che sarà espressa con i consueti tre parametri. Come per i precedenti, pur riportando nelle note delle definizioni, si ricorda che le stesse devono essere "lette" in relazione all'ordinarietà del bene, rispetto ai comparabili, al loro contesto di riferimento ed allo specifico segmento di mercato.

Localizzazione

Minimo (1)

Medio (2)

Massimo (3)

nota) Localizzazione: indica la posizione, in funzione dello specifico segmento, rispetto al contesto di riferimento. Stato Minimo: l'unità è ubicata in una zona marginale e, qualora centrale, di difficoltoso accesso e/o con assenza di passaggio pedonale. Stato Medio: l'unità è ubicata in una zona semicentrale, sufficientemente raggiungibile e, qualora centrale, con poca densità di passaggio pedonale e presenza servizi. Stato Massimo: l'unità è ubicata in una zona centrale, ben raggiungibile e/o prossima ai principali nodi stradali e servizi principali.

- Report Fotografico

Documentazione fotografica scattata in data 19.06.2023; riferimento ALLEGATO n°1

## 1.7. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE URBANISTICA <sup>67)</sup>

- Anno di costruzione

Fabbricato successivo al 01.09.1967:

Fabbricato costruito tra il 31.10.1942 e 01.09.1967; epoca desunta da (specificare)

Fabbricato costruito prima del 31.10.1942; epoca desunta da (specificare): Relazione storico-artistica facente parte del decreto di vincolo ex Legge 1089/1939 e dall'impianto catastale.

- Titoli autorizzativi esaminati

Con riferimento all'unità oggetto del presente elaborato peritale, da ricerche d'archivio esperite dal personale dell'Amministrazione, sono state reperite:

Licenza Edilizia

Autorizzazione Paesaggistica

Concessione Edilizia

n.746 rilasciata il 12/08/1980 (pratica 387/1979) per ristrutturazione (ed il restauro conservativo) del fabbricato sito in Piaggia del Murello 28, 30, 32.

Precisazioni : Nelle premesse della concessione vengono richiamati l'atto d'obbligo a rogito notaio Basagni, trascritto il 16.07.1980, reg. gen. 8410, part.6273 e il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti di cui al protocollo generale 5538 del 20.02.1980

Autorizzazione Edilizia

n.801 rilasciata il 04.09.1986 (pratica 4339/1986) per manutenzione straordinaria alla copertura del fabbricato (verifica struttura portante, messa in opera di strato isolante e rifacimento del manto di copertura).

Precisazioni : Nelle premesse dell'Autorizzazione si rileva il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti di cui al protocollo 48294 del 08.08.1986.  
X Autorizzazione Edilizia

n.564 rilasciata il 08.05.1987 (pratica 11683/1987) per installazione insegna pubblicitaria a parete, a cassonetto, monofacciale entro l'imbotte della porta al civico 32 di Piaggia del Murello.

Precisazioni : Nelle premesse dell'Autorizzazione si rileva il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti di cui al protocollo 4257 del 20.03.1987.

- Permesso costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata Inizio Attività
- Comunicazione ai sensi dell'art.26 L.47/85
- Pratiche in sanatoria
- Condono edilizio
- Altro (specificare)

X Certificato Abitabilità/Agibilità/Usò

Presente  
X Assente

Richiesta certificato di agibilità

Presente  
X Assente

Precisazioni: Non è stata rilevata agli atti dell'Amministrazione la presenza di alcun certificato di abitabilità/agibilità/uso, né asseverazione dello stesso. Si assume quindi l'assenza di detto certificato.

Avendo rilevato negli atti amministrativi di cui sopra (concessione ed autorizzazioni) dei pareri della ex Soprintendenza ai Monumenti (oggi Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio), lo scrivente, in data 03.11.2023, ha inoltrato all'Ente (a mezzo PEC) una richiesta di accesso agli atti per verificare la presenza di pratiche ivi depositate. Con comunicazione del 16.11.2023 protocollo 31613, l'Ente - stesso mezzo - ha comunicato che non risultano agli atti documenti relativi all'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale.

Successivamente, avendo reperito all'interno della pratica edilizia 387 dell'anno 1980 una comunicazione della Soprintendenza, lo scrivente ha nuovamente inoltrato all'Ente (a mezzo PEC) una nuova richiesta di accesso agli atti amministrativi alla quale ha fatto seguito un accesso agli atti. Da nuove ricerche d'archivio esperite dal personale dell'Ente sono stati rinvenuti:

Comunicazione della SABAP del 18.02.1980 n.799-P/2, nella quale comunicava che, rilevato l'importante interesse artistico dell'immobile di cui è parte l'unità de qua, giusta la lettera del Comune di Arezzo del 17.12.1979, ritornava all'Amministrazione Comunale il progetto con visto di approvazione.

Per quanto occorre possa si segnala di aver altresì rinvenuto il N.O. della SABAP prot.10036 del 22.06.2001, relativo ad opere di manutenzione degli alzati interni dell'edificio "palazzo Mauri".

**- Situazione urbanistica**

Fonte documentazione reperita: Sito web Comune di Arezzo – <https://www.comune.arezzo.it/area-tematica/regolamento-urbanistico>

Data acquisizione della documentazione e verifica urbanistica (gg/mm/aa) 28.09.2023 (verificata in data 10.04.2024)

X Strumento urbanistico

No

X Sì; se si estremi : Il Comune di Arezzo con deliberazione del Consiglio comunale n.134 del 30.09.2021 ha approvato, ai sensi dell'articolo 19 della L.R. n.65/2014, il nuovo piano strutturale e il primo piano operativo.

Con la citata deliberazione del Consiglio comunale n. 134 del 30 settembre 2021 sono stati approvati il rapporto ambientale, la sintesi non tecnica e la dichiarazione di sintesi, a norma del decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 (codice



*[Handwritten signature]*

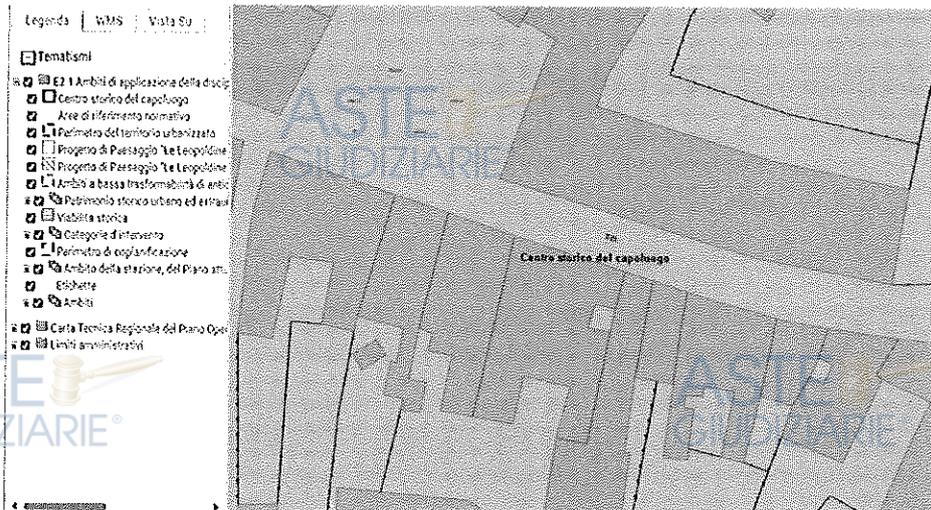
*[Handwritten signature]*

dell'ambiente) e della legge regionale n. 10 del 12 febbraio 2010 (norme in materia di VAS).

In data 15/04/2022 contestualmente all'efficacia del nuovo piano strutturale e del primo piano operativo, ai sensi dell'art. 19 comma 7 della legge regionale 65/2014, entrano in vigore il Regolamento per l'attuazione della compensazione urbanistica approvato con DCC n.135 del 30/09/2021, il Regolamento per la monetizzazione delle aree, dei servizi e della superficie edificabile approvato con DCC n.153 del 25/11/2021 e il Regolamento edilizio aggiornato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 173 del 20 dicembre 2021. In data 28 luglio 2022 con deliberazione di Consiglio comunale n.105 sono state approvate le modifiche ai nuovi piani urbanistici generali, in adeguamento alle determinazioni assunte dalla Conferenza paritetica interistituzionale. In data 19 settembre 2022 la Conferenza paritetica interistituzionale, si è pronunciata positivamente sull'adeguamento nuovi piani urbanistici generali e che, per effetto di tale valutazione favorevole, è stato eliminato il contrasto rispetto al PIT/PPR nonché nei confronti della legge regionale n. 65/2014 e del regolamento regionale n. 32/R/2017.

Estratto tavole Piano Operativo

Piano Operativo  
E2.1 AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
SIT



Info Ricerca  
Superficie area selezionata: 1003131 mq

**NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA**  
Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo

Altre indicazioni: Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

Scala di Piano 1:5000  
Riepilogo Normativa (nuova finestra)

Art. 28 Ambiti a bassa trasformabilità

1. Ambito di applicazione

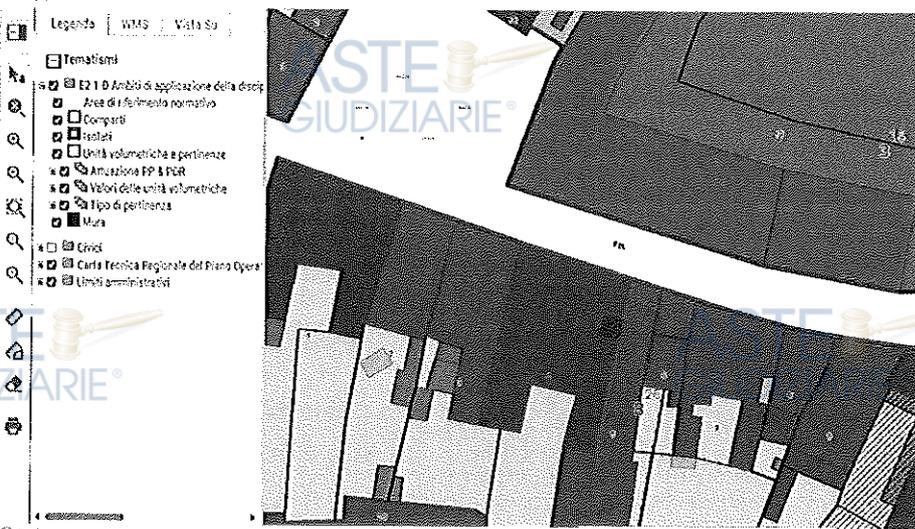
Si tratta degli ambiti racchiusi all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione del capoluogo.

La disciplina per il Centro Storico del Capoluogo si applica in relazione a:

a. elaborato "E2.1d Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione"



Piano Operativo  
E2.1.0 AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE. CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO  
SIT



Info Ricerca

Superficie area selezionata: 302 mq

**NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA**

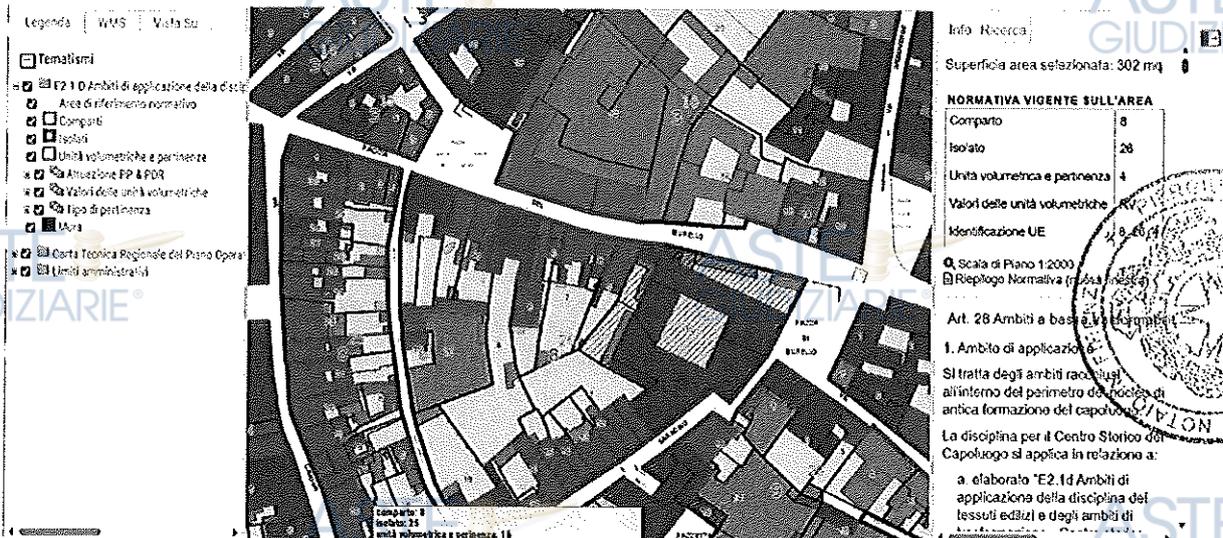
Comparto	8
lotato	26
Unità volumetrica e pertinenza	4
Valori delle unità volumetriche	RV
Identificazione UE	8_25_4

Scala di Piano 1:2000  
Riepilogo Normativa (nuova finestra)

Piano Operativo  
**E2.1.D AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE. CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO**  
 SIT



Piano Operativo  
**E2.1.D AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE. CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO**  
 SIT



**Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata**

Superficie area: 302.47 mq

Comparto	8
Isolato	26
Unità volumetrica e pertinenza	4
Valori delle unità volumetriche	RV
Identificazione UE	8_26_4

Comparto

- Art. 28 Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo
- Art. 29 Parchi, giardini pubblici e aree verdi interne al centro storico del capoluogo

8 Isolato

26 Unità volumetrica e pertinenza

4 Valori delle unità volumetriche

RV

Identificazione UE

8\_26\_4

▪ (Schede Centro Storico del Capoluogo) Scheda Comparto 8, Isolato 26, UE 4

Art. 28 Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo

1. Ambito di applicazione

Si tratta degli ambiti racchiusi all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione del capoluogo.

La disciplina per il Centro Storico del Capoluogo si applica in relazione a:

- a. elaborato "E2.1d Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione - Centro storico del capoluogo". L'elaborato contiene:
  - - l'identificazione delle unità edilizie (comparto, isolato, unità edilizia)
  - - la classificazione dei valori architettonico ambientali
  - - i piani attuativi
  - - le unità edilizie da recuperare,
  - - i parchi - giardini - aree verdi
- b. Schede normative del centro storico del capoluogo (elaborato E1.1).

2. Obiettivi della disciplina per il nucleo di antica formazione del capoluogo

La normativa di cui al presente articolo e all'Articolo 29 è finalizzata alla conservazione e valorizzazione degli edifici, degli spazi e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale. Tali finalità, sono perseguite attraverso:

- - la tutela della funzione residenziale favorendo e incentivando la permanenza.
- - la protezione e rafforzamento della capacità ricettiva e della qualità della distribuzione nelle zone consolidate con vocazione commerciale.

La disciplina intende realizzare:

- - la tutela dello spazio urbano di matrice storica, nell'articolazione geometrica assunta che dovrà rimanere quale espressione dei caratteri di formazione della città antica. In questo obiettivo rientrano anche alcuni puntuali interventi (in parte già eseguiti) per riqualificare fronti stradali o risanare il contesto
- - la riqualificazione dell'Ambiente Urbano, degli spazi pubblici e di quelli privati.
- - la tutela e valorizzazione di parchi, giardini pubblici e giardini storici.
- - il recupero ed il ripristino di aree verdi e spazi privati.
- - le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese anche al migliore equilibrio delle funzioni (residenziale - commerciale - direzionale -servizi).
- - il soddisfacimento delle esigenze proprie della residenza, compatibilmente con
- - le risultanze della schedatura.
- - la riutilizzazione di edifici di proprietà pubblica.
- - il recupero di edifici di proprietà privata, attualmente inutilizzati o destinati a funzioni incompatibili con il tessuto storico ed il traffico veicolare.
- - la riqualificazione del sistema delle Mura.

3. Strumenti di attuazione degli interventi

Gli interventi ammissibili si distinguono in:

- - Interventi indiretti, ovvero:
  - - Piani attuativi da attuarsi per comparti.
  - - Piani di recupero da attuarsi per unità edilizia.
  - Progetto Unitario Convenzionato da attuarsi per comparti
- - Interventi diretti

Gli interventi diretti si attuano in conformità alle disposizioni normative e regolamentari vigenti.

#### 4. Definizioni

Nella disciplina del centro antico del capoluogo valgono le seguenti definizioni:

- Tipologia edilizia: sistema di spazi edificati coerenti nella loro struttura e funzionalità aventi caratteristiche di costanza e modularità tali da definire edifici ripetuti e simili.
- Unità edilizia: insieme di spazi edificati ed aperti, funzionalmente ed organicamente relazionati nell'attuale ed unitaria condizione stratificata (unità di origine incrementata da aggiunte organiche e superfetazioni). L'unità edilizia è identificata nel tessuto edilizio per unitarietà architettonica dei fronti, per confini fisici e di proprietà, per funzioni (d'uso individuale o su più parti fra loro relazionate da spazi di uso comune).
- Unità funzionale: parte interna dell'unità edilizia che presenta caratteristiche unitarie, sia patrimoniali che funzionali.
- Area di pertinenza: spazio aperto dell'unità edilizia.
- Alterazione: intervento edilizio recente che ha modificato la tipologia originaria, sia nella struttura (scale, solai e copertura) che nei materiali ed elementi architettonici (aperture, gronde, facciate ...).
- Superfetazione del tipo edilizio: aggiunta di volumi impropri all'edificio originale od al suo ampliamento organico. Sono da intendersi tali: corpi aggiunti, occlusioni di balconi - logge - cavedi, sopraelevazioni, volumi pensili, manufatti nello spazio libero, ecc.
- Valore di facciata: valore dell'unità edilizia riferito alla sola facciata/e, espressamente indicato nelle schede delle unità edilizie. Può essere totale o parziale.
- Volume: (volume totale) è definito all'art. 22 del DPGR 39/R/2018
- Volume tecnico: è definito all'art. 63 del DPGR 39/R/2018
- Altezza massima: (altezza del fronte) è definita all'art. 17 del DPGR 39/R/2018

#### 5. Classificazione degli edifici esistenti

Gli edifici esistenti sono classificati come segue:

- Edifici di rilevante valore architettonico ed ambientale (RV) ed edifici notificati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42. Sono gli edifici più significativi per identità storica, culturale, ambientale e conservati nelle loro peculiarità architettoniche e tipologiche.
- Edifici di valore architettonico ed ambientale (VV). Sono gli edifici interessanti per la loro tipologia nel tessuto edilizio e per il loro inserimento ambientale. Non presentano significative alterazioni tipologiche ed architettoniche.
- Edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (SV). Sono gli edifici con carattere di continuità rispetto al tessuto del Centro Storico, ma che si presentano sostanzialmente alterati nel loro impianto tipologico per recenti interventi di ristrutturazione.
- Edifici di nullo valore architettonico ed ambientale (NN). Sono gli edifici costruiti o profondamente ristrutturati in epoca recente e che si presentano estranei al contesto tipologico ed ambientale nel quale si collocano.

#### 6. Prescrizioni generali

Per ciascuna Unità Edilizia non è ammesso alcun aumento del volume esistente (interrato e fuori terra), fatti salvi i casi previsti dalle vigenti leggi e dalle presenti NTA. È altresì grave sempre consentita la demolizione (senza ricostruzione) dei volumi classificati di valore ambientale ed architettonico nullo.

Per le unità edilizie classificate SV e NN con destinazione a servizi di proprietà pubblica, sono ammessi tutti gli interventi che si rendono necessari in ragione delle funzioni e delle attività in essere o previste.

Le altezze dei fabbricati non possono essere aumentate, fatti salvi i casi previsti dalle normative vigenti in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente.

In caso di rifacimento della copertura, può essere consentito un incremento massimo di 30 cm per il cordolo perimetrale, ferma restando la conservazione degli elementi architettonici preesistenti (solai, architravature, cornici, decorazioni ...).

La pendenza delle falde di copertura, anche nel caso di totale rifacimento, non può superare la pendenza massima del 35%.

Nelle aree per le quali è prescritta la redazione di piano attuativo o piano di recupero, le indicazioni di "valore architettonico ed ambientale" (di cui al comma 5 del presente articolo) relative alle singole Unità Edilizie hanno significato orientativo per le previsioni di dettaglio. Per le unità classificate di valore nullo (NN) i piani attuativi o di recupero possono disciplinare modificazioni dell'altezza e prevedere volumi interrati.

Nelle aree in cui alla data di entrata in vigore della presente normativa sono stati approvati piani di recupero, i titoli abilitativi si formano in conformità a detti piani.

Nei casi in cui la scheda normativa prescrive la demolizione senza ricostruzione delle strutture precarie, la stessa prescrizione non deve intendersi riferita alle strutture autorizzate, condonate o antecedenti alla entrata in vigore della L. 1150/42. Per tali strutture sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria (B).

Ad opere ultimate, ai professionisti abilitati che risultano Direttori dei Lavori è fatto obbligo di inviare al Comune idonea documentazione fotografica.

#### 7. Interventi ammissibili

Gli interventi ammissibili per Unità Edilizia, secondo il loro valore architettonico ed ambientale, sono i seguenti:

1. A) manutenzione ordinaria (A)
2. B) manutenzione straordinaria (B)
3. C) restauro e risanamento conservativo (C)
4. D) ristrutturazione edilizia "1"
5. ristrutturazione edilizia "2/a"
6. ristrutturazione edilizia "2/b"

7. ristrutturazione edilizia "3"
8. E) riorganizzazione dei volumi
9. F) demolizione senza ricostruzione "DE"

Le schede normative indicano per ciascuna Unità Edilizia:

- - tipologia, analisi tipologica, destinazione rilevata, valore architettonico ed ambientale.
- - interventi ammissibili e prescrizioni particolari, con valore vincolante. Le "indicazioni progettuali" quando riportate in scheda, non hanno valore vincolante.

Per gli edifici, o parti di essi, classificati "RV" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C.

Per gli edifici classificati "VV" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C - ristrutturazione edilizia "1".

Per gli edifici classificati "SV" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C - ristrutturazioni edilizie "1" - "2/a". Nei casi individuati nelle schede normative sono ammessi anche interventi di cui alla lettera "2/b".

Per gli edifici classificati "NN" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C - ristrutturazioni edilizie "1" - "2/a" - "2/b" - "3".

Nelle schede normative delle unità edilizie oltre agli interventi ammissibili sono individuati i volumi (prevalentemente accessori) per i quali sono consentiti solo interventi di cui alle lettere A - B.

Nelle stesse schede sono indicati i casi in cui, con progetto unitario esteso a tutti gli accessori sull'area di pertinenza della stessa unità edilizia, sono consentiti gli interventi di riorganizzazione dei volumi di cui alla lettera E.

Ancora nelle schede normative delle unità edilizie sono date indicazioni progettuali per i volumi e le strutture precarie.

Negli edifici classificati "RV" - "VV" - "SV" gli interventi non possono estendersi oltre i limiti delle singole Unità Edilizie. Sono fatti salvi i locali oggetto di intervento appartenenti a due distinte e confinanti Unità Edilizie a piano terra e le preesistenze. Le aperture sui muri di confine devono essere limitate e tali da non pregiudicare i caratteri tipologici.

Fatti salvi i casi previsti dalla L.R. n.5/2010 per il recupero di vani abitabili nei sottotetti, è consentita anche la formazione di vani accessori degli alloggi, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- - Altezza media interna netta di mt. 2,40.
- - Altezza minima di mt. 2,00 per vani adibiti a servizi igienici.

Per accedere a tali vani accessori sono consentiti collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari, previa verifica di compatibilità con le caratteristiche costruttive dei solai esistenti.

Sugli immobili e nelle relative aree di pertinenza non sono ammessi i manufatti privi di rilevanza edilizia quali pergolati, gazebo, tende da sole, se visibili dagli spazi pubblici. Il divieto non opera per i manufatti a servizio delle attività economiche e di somministrazione di alimenti e bevande.

#### 8. Interventi di manutenzione ordinaria (A)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono disciplinati dalla L.R. 65/2014.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Sono ammessi per tutte le unità edilizie. Sono sempre compatibili con ogni altra categoria di intervento.

Il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici devono essere realizzati con forme, tecniche e materiali di tradizionale impiego per il Centro Storico nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

#### 9. Interventi di manutenzione straordinaria (B)

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono disciplinati dalla L.R. 65/2014.

Tali interventi non possono alterare il volume e le superfici delle singole unità immobiliari e non possono comportare modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono ricomprese inoltre le opere per la realizzazione di alloggiamenti dei contatori.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutte le unità edilizie, con esclusione delle volumetrie soggette a "Demolizione senza Ricostruzione" e "Riorganizzazione dei Volumi".

Il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché la realizzazione ed integrazione di impianti, devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria all'interno del centro storico del capoluogo possono prevedere variazioni dei prospetti (in tale caso la classificazione dell'intervento sarà effettuata, ai sensi dell'art. 135 della L.R. 65/2014, come ristrutturazione edilizia conservativa)

#### 10. Interventi di restauro e risanamento conservativo (C)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (C) sono disciplinati dalla L.R. 65/2014.

Sono soggetti a questa categoria di intervento gli edifici di rilevante valore architettonico ed ambientale (classificati con "RV") significativi per identità storica, per i quali deve essere assicurata la conservazione tipologica, strutturale e formale.

Sono ammessi in questa categoria d'intervento:

- - Il consolidamento ed il risanamento del complesso edilizio nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura.
- - Gli inserimenti di impianti ed attrezzature igienico-sanitarie con modesti interventi interni che non alterino le esistenti caratteristiche architettoniche tipologiche e storiche.
- - Le aperture e/o gli spostamenti di vani porta su pareti divisorie, per migliorare l'impianto distributivo interno alle singole unità immobiliari. Vani porta su pareti strutturali sono consentiti solo nel rispetto delle tipologie oggetto di conservazione.
- - Il restauro dei fronti interni ed esterni, delle corti e degli spazi ineditati. In caso di interventi sulle facciate, il restauro deve essere unitario su parti organiche ed omogenee, anche se appartenenti a differenti proprietà.
- - La demolizione delle parti di unità edilizia incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici di esso, nonché l'eliminazione degli eventuali elementi di dettaglio che si presentano incompatibili (rivestimenti e simili).



- Le aperture di nuove finestre per l'abitabilità dei sottotetti e per introduzione di servizi igienici a tutti i piani. Le suddette aperture non potranno interessare pareti esterne prospicienti su spazi pubblici o che, comunque, rivestano carattere storico documentario. Le dimensioni, comunque contenute, saranno valutate anche in relazione ad altre aperture eventualmente presenti sulla parete interessata.
- L'eliminazione degli elementi degradanti e comunque estranei all'organismo edilizio.
- La costituzione di nuove unità immobiliari, senza alterazione della tipologia originaria e dei relativi elementi costruttivi, architettonici, di finitura, decorativi.

In ogni caso i materiali preesistenti devono essere mantenuti e/o, se possibile, ripristinati. La loro sostituzione è ammessa solo per le parti documentate come non recuperabili e con impiego di elementi con caratteristiche tipologiche e formali analoghe e compatibili con quelle mantenute. L'inserimento di elementi e materiali diversi è consentito solo per comprovate esigenze statiche.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo (C) non sono consentiti:

- Le alterazioni dell'impianto tipologico e strutturale. Il sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice,...) deve essere mantenuto e/o ripristinato.
- Le alterazioni delle facciate su fronte strada, delle strutture, e delle eventuali decorazioni.
- L'esecuzione di tracce su murature che rivestono particolare carattere storico-documentario.
- La realizzazione di nuovi balconi a sbalzo sulle facciate.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo (C) è obbligatorio:

- Procedere con cautela a saggi di raschiatura delle imbiancature. Eventuali affreschi o decorazioni dovranno essere sottoposti a restauro con la collaborazione della Soprintendenza.
- L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

Per le unità edilizie classificate di rilevante valore (RV), al fine di promuoverne l'utilizzo e la valorizzazione, è consentita la chiusura delle coorti interne all'unità edilizia, nel rispetto della normativa igienico sanitaria. Le strutture, orizzontali di copertura e verticali di tamponamento, devono essere in ferro e vetro completamente trasparente.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere realizzati in modalità diretta senza ricorso a Piano di Recupero.

#### 11. Ristrutturazione edilizia 1

La ristrutturazione edilizia "1" corrisponde alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinata all'art.135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia "1" sono limitati ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano. Sono ammessi, per la riorganizzazione funzionale negli edifici di valore architettonico ed ambientale (classificati con "VV") che non presentano significative alterazioni tipologiche ed architettoniche.

Sono ammessi in questa categoria d'intervento:

- Lo spostamento, la costruzione e la demolizione di pareti divisorie non strutturali per la riorganizzazione interna delle unità immobiliari.
- Lo spostamento, l'ampliamento e l'apertura di vani porta anche su pareti verticali strutturali, per riorganizzare l'impianto distributivo interno alle unità immobiliari.
- La costituzione di nuove unità immobiliari, senza alterazione della tipologia originaria e dei relativi elementi costruttivi, architettonici, di finitura, decorativi.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "1" non sono consentiti:

- Le alterazioni del sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice...)
- La realizzazione di nuovi balconi a sbalzo sulle facciate.
- Le alterazioni delle facciate su fronte strada, quali elementi di continuità nel tessuto urbano. Sono comunque fatti salvi gli interventi di ricostruzione della partitura originaria dei prospetti. È ammessa la riapertura di luci purché la preesistenza delle stesse sia adeguatamente documentata e la riapertura sia coerente con l'assetto storicizzato del fronte su cui si interviene, ancorché secondario.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "1" è obbligatorio:

- L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

#### 12. Ristrutturazione edilizia 2/a

La ristrutturazione edilizia "2/a" corrisponde alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinata all'art.135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia "2/a" sono limitati alle opere che, anche in deroga agli artt.7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico - sanitario con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente;
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

Sono ammessi, per la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari, negli edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (classificati con "SV") parzialmente alterati nell'impianto tipologico-strutturale, ma che presentano carattere di continuità ed organicità rispetto al tessuto del Centro Storico.

Sono ammesse in questa categoria d'intervento:

- - Le variazioni di confine delle unità immobiliari esistenti.
- - La costituzione di nuove unità immobiliari.
- - La sostituzione (anche con variazione della quota d'imposta) dei solai sottotetto, per la migliore utilizzazione dei locali esistenti.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "2/a" non sono consentiti:

- - Le alterazioni del sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice ...)
- - Le alterazioni delle facciate su fronte strada, quali elementi di continuità nel tessuto urbano del Centro Storico. Sono comunque fatti salvi gli interventi di ricostruzione della partitura originaria dei prospetti. E' ammessa la riapertura di luci purché la preesistenza delle stesse sia adeguatamente documentata e la riapertura sia coerente con l'assetto storicizzato del fronte su cui si interviene, ancorché secondario.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "2/a" è obbligatorio:

- - L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

### 13. Ristrutturazione edilizia 2/b

La ristrutturazione edilizia "2/b" corrisponde alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinata all'art.135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia "2/b", sono limitati alle opere che, anche in deroga agli artt.7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico - sanitario con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- - costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente
- - rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari
- - ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi

Si attuano sugli edifici alterati nell'impianto tipologico - strutturale.

È inclusa nella ristrutturazione edilizia "2/b", oltre a quanto consentito alla lettera "2/a":

- - la riorganizzazione complessiva dell'impianto distributivo, estesa anche al gruppo scala.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "2/b" non sono consentite:

- - Le alterazioni delle facciate su fronte strada, quali elementi di continuità nel tessuto urbano del Centro Storico. Sono comunque fatti salvi gli interventi di ricostruzione della partitura originaria dei prospetti.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "2/b" è obbligatorio:

- - Il mantenimento dei caratteri architettonici originari.
- - L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

### 14. Ristrutturazione edilizia 3

La ristrutturazione edilizia "3" corrisponde alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinata all'art.135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche.

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

Sono ammessi negli edifici con valore nullo architettonico ed ambientale (classificati con "NN") non compatibili con il tessuto urbano in cui sono inseriti. Sono edifici di recente costruzione, ristrutturazione o alterazione, che richiedono trasformazioni idonee ad una loro ricomposizione con l'edificato circostante.

È ammessa in questa categoria d' intervento:

- - La riorganizzazione complessiva funzionale e distributiva, fino allo svuotamento dell'unità edilizia. Con la riorganizzazione sono consentite modeste compensazioni volumetriche. Da tali compensazioni sono esclusi i volumi interrati. In presenza di cavedi (o resedi, corti,...) completamente intasati, la riorganizzazione dovrà essere finalizzata anche al recupero di spazi per aerilluminazione.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "3" non sono consentite:

- - Alterazioni delle facciate, solo nei casi in cui per le stesse sia indicato un "valore architettonico ed ambientale" nella tavola relativa.

### 15. Interventi di demolizione con fedele ricostruzione

Gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione sono quelli di cui alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva disciplinata dall'articolo 134 comma 1 lettera h.1 della L.R. 65/2014.

La ricostruzione è realizzata con gli stessi materiali o con i materiali indicati dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Tali interventi sono ammessi previa redazione di piano attuativo, o con titolo diretto qualora trattasi di immobile di proprietà pubblica, in aggiunta a quelli esplicitamente indicati nelle singole schede. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi soltanto nei seguenti edifici:

- - edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (classificati con "SV"), ove la scheda ammetta la ristrutturazione edilizia di tipo 2, a condizione che conservino le caratteristiche di continuità rispetto al tessuto del centro storico e solo nel caso di comprovate esigenze strutturali. Per gli edifici ove la scheda preveda la ristrutturazione di tipo 2/a non sono consentite alterazioni del sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice...)
- - edifici di valore nullo architettonico ed ambientale (classificati con "NN").

#### 16. Interventi di demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono disciplinati all'articolo 135 comma 2 lettera e ter) della L.R. 65/2014.

Questi interventi sono finalizzati al risanamento delle aree annesse ai fabbricati (cortili, giardini, orti ecc.). Si applicano su strutture precarie e improprie all'edificio, che risultano incompatibili con il tessuto edilizio circostante e che presentano "valore nullo" architettonico ed ambientale (classificato con "NN").

Tali strutture precarie da rimuovere sono indicate nelle schede normative delle unità edilizie.

È fatto salvo quanto previsto al comma 6.

#### 17. Interventi di riorganizzazione dei volumi

Gli interventi di riorganizzazione dei volumi sono finalizzati ad una migliore sistemazione dei volumi esistenti sulle aree annesse ai fabbricati (cortili, giardini, orti ecc.). Si applicano su edifici, o parti di essi (autorizzati, condonati o antecedenti alla entrata in vigore della Legge 1150/42), che presentano "valore nullo" architettonico ed ambientale (classificati con "NN") qualora individuati nelle relative schede.

Per tali edifici o loro parti, deve essere presentato un progetto che prevede la sistemazione unitaria per tutta l'area di pertinenza dell'unità edilizia, con caratteristiche architettoniche compatibili rispetto al tessuto edilizio circostante. Con la riorganizzazione dei volumi sono consentiti adeguamenti in altezza fino ad un massimo di m.2,20 in gronda.

Negli interventi di "Riorganizzazione dei Volumi" devono essere impiegati tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

#### 18. Piani attuativi e Progetti Unitari Convenzionati (PUC)

Le aree sulle quali insistono edifici e sistemazioni non compatibili con il contesto architettonico ed ambientale sono individuate all'interno delle perimetrazioni riportate sulla tavola degli "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione".

Il piano particolareggiato deve essere esteso a tutta l'area perimetrata.

Fino all'approvazione del piano particolareggiato, sui singoli edifici all'interno della perimetrazione di cui sopra sono ammessi interventi fino alle categorie precisate nelle schede normative delle unità edilizie.

Sono individuati i seguenti piani particolareggiati:

##### Comparto 1

Area interna alle Mura, fra Porta S. Clemente e via della Palestra.

Finalità: valorizzazione delle Mura e riorganizzazione ad uso pubblico di tutta l'area perimetrata con previsione di ampi spazi aperti, anche riconsiderando la permanenza degli impianti sportivi esistenti.

##### Comparto 7

Area verde via L. Leoni: Parco Inadel - Giardino del Conservatorio S. Caterina

Finalità: costituire un unico ambito verde valorizzando il giardino del Conservatorio S. Caterina ed individuando più possibilità di accesso.

##### Comparto 12

Area Caserma (Unità Edilizia 12.51.3).

Sono individuati i seguenti Progetti Unitari Convenzionati (PUC): PUC. 01: U.E. 12.51.2 PUC. 02: U.E. 12.51.11

#### 19. Unità edilizie da recuperare

Nella tavola "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione" sono individuate le unità edilizie da recuperare.

Il recupero è finalizzato alla riutilizzazione e valorizzazione architettonica del costruito, con destinazioni compatibili all'interno del Centro Storico.

- - U.E.1.1.08 Monastero delle Domenicane di via Garibaldi
- - U.E.1.1.12 presidio militare caserma Piave, via Garibaldi
- - U.E.4.17.10 monastero s. Giovanni Battista, piazza S. Domenico
- - U.E.7.22.17 palazzo Barbolani di Montauto via S. Lorentino
- - U.E.7.22.23 conservatorio "S. Caterina", via Garibaldi
- - U.E.8.26.10 seminario vescovile, piazza del Murello
- - U.E.9.30.12 palazzo pretorio (attuale biblioteca), via degli Albergotti
- - U.E.9.32.2 clinica s. Giuseppe, via Saffi
- - U.E.9.34.1 convitto / liceo classico, via Cavour
- - U.E.12.51.18 ex-Enel via Petrarca
- - U.E.14.70.7 edificio tra via della Minerva1-5 e via oberdan 56-58-58°
- - U.E. 15.82.5 clinica Tanganelli, via Fra Guiltone
- - U.E.16.90.16 edificio utilizzato dalla croce bianca, via dell'Anfiteatro
- - U.E.18.100.5 ex caserma Ceccherelli, via Garibaldi
- - U.E. 14.69.9 ex cinema corso via Mannini

Le Unità Edilizie sopra elencate possono essere riutilizzate per destinazioni diverse da quelle in atto alla data di adozione del presente piano, previa approvazione di Piano di Recupero esteso a tutta la U.E.

Il Piano di Recupero disciplinerà gli interventi ammissibili con le nuove destinazioni, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e delle indicazioni presenti nelle N.T.A. su tecniche e materiali da impiegare.

Fino all'approvazione del Piano di Recupero, sulle singole Unità Edilizie sono consentiti interventi fino alle categorie precisate nelle schede normative.

#### STUDIO TRE FIRENZE

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n°12 - tel. e fax 055 - 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 - c.f. 94167270480

Pagina 24

Successivamente alla decadenza del piano di recupero, se non diversamente specificato, per gli edifici, o porzioni di essi, trasformati o realizzati in virtù del piano di recupero stesso, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia "3".

#### 20. Destinazioni e funzioni

Nell'ambito del perimetro del Centro Storico del Capoluogo sono consentite tutte le destinazioni d'uso di cui agli articoli 11 delle NTA del PO con esclusione della destinazione DU\_G Rurale, con le seguenti prescrizioni:

- - è ammessa la destinazione Du\_B industriale e artigianale purché non rechi disturbo alla residenza;
- - non è ammessa la destinazione Du\_C\_ grandi strutture di vendita - centri commerciali;
- - non è consentita l'apertura o il trasferimento da aree esterne al Centro Storico di attività commerciali all'ingrosso;
- - non è consentita l'apertura o il trasferimento da aree esterne al Centro Storico del Capoluogo di sale giochi, intese come i punti vendita dediti in via esclusiva al gioco.

Il mutamento di destinazione e/o funzione è in ogni caso subordinato al rispetto:

- - delle prescrizioni indicate nella rispettiva scheda
- - delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio e dal regolamento per la tutela e il decoro del patrimonio culturale del centro storico.

#### 21. Zone di particolare interesse commerciale

Il regolamento per la tutela e il decoro del patrimonio culturale del centro storico approvato con d.c.c. n. 159/2018 definisce le zone di particolare interesse e ne norma le attività. In via Bicchieraia è privilegiata la promozione di attività di artigianato locale. Sono consentite anche attività artigianali orafe se compatibili con i requisiti igienico - sanitari richiesti dalle normative vigenti.

Su tutto l'ambito del centro storico del capoluogo, in ubicazioni compatibili con le caratteristiche dimensionali ed ambientali, è ammessa la realizzazione, su spazi pubblici di strutture semipermanenti a servizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. Dette collocazioni sono da promuovere con progetti unitari interessanti l'intero ambito di riferimento (strade, piazze) e da disciplinare con apposite convenzioni.

22. Non si applicano le misure di incentivazione di cui all'Articolo 15 e all'Articolo 23 delle presenti norme.

#### Estratto dei Vincoli

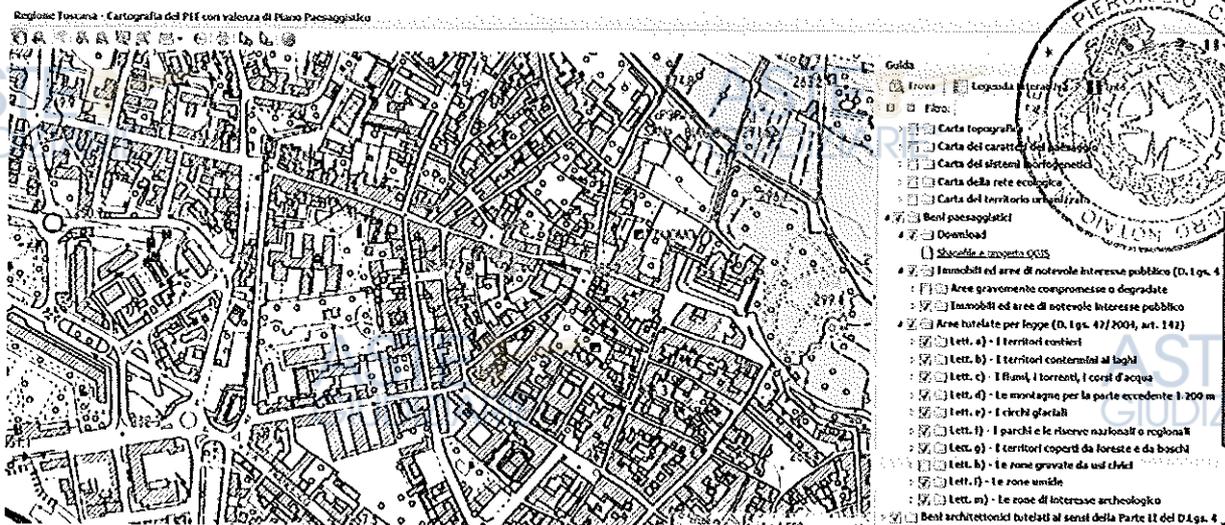
X Vincolo paesaggistico

X No

Informazioni assunte da:

Portale Regionale Geoscopio, cartografia PIT, all'indirizzo web:  
<https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.o.html>

Estratto cartografia del Piano strutturale dal sito web dell'A.C.  
[https://maps.comune.arezzo.it/?q=ps\\_2021](https://maps.comune.arezzo.it/?q=ps_2021)



# Estratto cartografia Piano Strutturale

Piano Strutturale  
**C5.1 CARTA DEI VINCOLI PAESAGGISTICI**  
 SIT

Legenda WMS Vista Su

- Tematismi**
- C5.1 Carta dei vincoli paesaggistici
    - Per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua pre-
    - Vincoli totali ricadenti sull'area
    - Art.142, co.1, lett. f, del Codice - Area di
    - Art.142, co.1, lett. b, del Codice - Area di
    - Art.142, co.1, lett. m, del Codice - Area di
    - Centri abitati al 1924 (L. 865/1971)
    - Beni archeologici tutelati ai sensi della
    - Art.142, co.1, lett. c, del Codice - Area di
    - Territori contermini ai laghi (Art.142, co
    - Immobili ed aree di notevole interesse p
    - Art.142, co.1, lett. h del Codice - Area
    - Art.142, co.1, lett. g del Codice - Area d
  - Carta Tecnica Regionale del Piano Strutt
  - Limiti amministrativi



Info	Ricerca	
<input checked="" type="checkbox"/>	PIAGGIA DEL MURELLO	25
<input checked="" type="checkbox"/>	PIAGGIA DEL MURELLO	26
<input checked="" type="checkbox"/>	PIAGGIA DEL MURELLO	27
<input checked="" type="checkbox"/>	PIAGGIA DEL MURELLO	28
<input checked="" type="checkbox"/>	PIAGGIA DEL MURELLO	29
<input checked="" type="checkbox"/>	PIAGGIA DEL MURELLO	30
<input checked="" type="checkbox"/>	PIAGGIA DEL MURELLO	31
<input checked="" type="checkbox"/>	PIAGGIA DEL MURELLO	32
<input checked="" type="checkbox"/>	PIAGGIA DEL MURELLO	33
<input checked="" type="checkbox"/>	PIAGGIA DEL MURELLO	34
<input checked="" type="checkbox"/>	PIAGGIA DEL MURELLO	35
<input checked="" type="checkbox"/>	PIAGGIA DEL MURELLO	36
<input checked="" type="checkbox"/>	PIAGGIA DEL MURELLO	37
<input checked="" type="checkbox"/>	PIAGGIA DEL MURELLO	38

X Vincolo ambientale

No

X Si se Si quale : Estratto cartografia del Piano strutturale dal sito web dell'A.C. [https://maps.comune.arezzo.it/?q=ps\\_2021](https://maps.comune.arezzo.it/?q=ps_2021)

Piano Strutturale  
**C5.3 CARTA DEI VINCOLI AMBIENTALI**  
 SIT

Legenda WMS Vista Su

- Tematismi**
- C5.3 Carta dei vincoli ambientali
    - Geositi puntuali
    - Vincoli totali ricadenti sull'area
    - Zone Speciali di Conservazione ZSC e Z
    - Zone Speciali di Conservazione "ZSC" (e
    - Area di interesse
    - Vincolo Idrogeologico
    - Area Naturale Protetta di Interesse Loca
    - Acque pubbliche
    - Geositi
    - Aree Naturali Protette L.R. 49/1995
    - Riserva naturale Ponte Bagnolo e Perna
    - Confine Area Contigua della Riserva naturale Po
    - Contesti fluviali
    - Permettizione meramente ricognitiva d
    - Carta Tecnica Regionale del Piano Strutt
    - Limiti amministrativi



Info Ricerca  
 Superficie area selezionata: 937418 mq

**INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AREA**  
 Vincoli totali ricadenti sull'area 1  
 Geositi

X Vincolo Storico/Architettonico

No

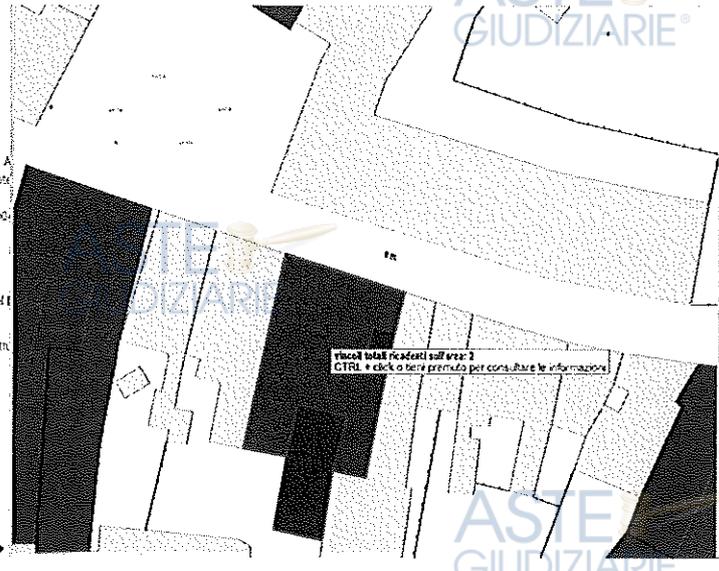
X Si se Si quale : Estratto cartografia del Piano strutturale dal sito web dell'A.C. [https://maps.comune.arezzo.it/?q=ps\\_2021](https://maps.comune.arezzo.it/?q=ps_2021).

Trattandosi di unità immobiliare vincolata ex Legge 1089/1939, oggi D.Lgs 42/2004, a seguito di D.M. del 13.02.1981, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Arezzo il 04.04.1981 al n.3325 del reg. part., si rimanda ad altro paragrafo per il contenuto del vincolo stesso.

Si riporta di seguito un estratto della cartografia del P.S..



- Legenda WMS Vista Su
- Tematismi**
- C5.2 Carta dei vincoli storico culturali
  - Codice e localizzazione
  - Via Veneto - Via Romana (Via Cassia)
  - Vincoli totali ricadenti sull'area
  - Via Veneto - Via Romana (Via Cassia) A
  - Segnalazione archeologica. Area di protezione
  - Evidenza archeologica
  - Art.142, co 1, lett. m, del D.Lgs. 42/2001
  - Beni architettonici tutelati
  - Archeologico
  - Architettonico
  - Beni tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2001
  - Aree di rispetto
  - Carta Tecnica Regionale del Piano Strutturale
  - Limiti amministrativi



Info Ricerca

Superficie area selezionata: 403 mq

**INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AREA**

Vincoli totali ricadenti sull'area	2
Beni tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004	Bene architettonico
Beni architettonici tutelati	Bene architettonico - Centro Storico

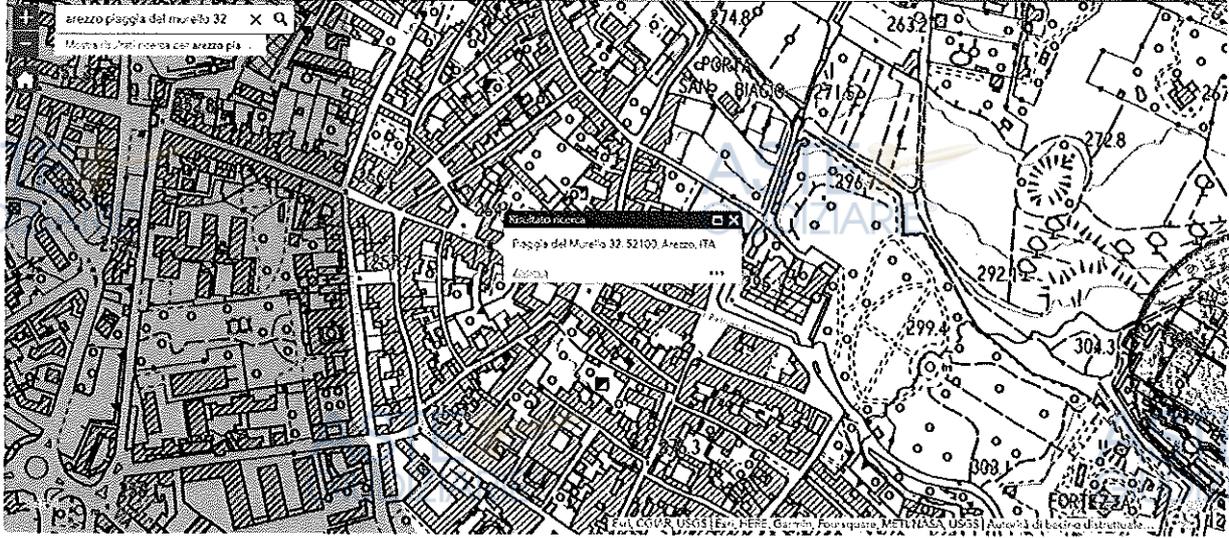
X Vincolo Idrogeologico

X No  
 Si se Si quale -

X Vincolo Idraulico

No  
X Si se Si quale Fonte - PGRA - Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale e costiera, sito web:  
(<https://geodataserver.appenninosettentrionale.it/portal/>)  
Zona a pericolosità idraulica Dominio Fluviale P2

PGRA - Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale e costiera



X Vincolo Sismico

No  
X Si;  
Fonte: Con Deliberazione GRT n°421 del 26.05.2014, pubblicata sul BURT Parte Seconda n°22 del 04.06.2014, è stata approvata la classificazione sismica regionale, relativa all'aggiornamento dell'allegato 1 (elenco dei comuni) e dell'allegato 2 (mappa) della Deliberazione GRT n°878 dell'8 ottobre 2012.  
Estratto cartografia del Piano strutturale dal sito web dell'A.C. [tps://maps.comune.aretto.it/?q=ps\\_2021](https://maps.comune.aretto.it/?q=ps_2021)

**AGGIORNAMENTO DELLA CLASSIFICAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO DELLA REGIONE TOSCANA 2014**

**ELENCO DEI COMUNI TOSCANI CON INDICAZIONE DELLA ZONA SISMICA DI APPARTENENZA (In grassetto i nuovi comuni istituiti dal 1 gennaio 2014 per fusione di comuni limitrofi)**

PROVINCIA DI AREZZO		
CODICE ISTAT	COMUNE	Zona sismica
09051002	AREZZO	Zona 2

Piano Strutturale  
**B4 CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**  
 SRT

Info Ricerca:  
 Superficie area selezionata: 893733 mq

**INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AREA**

Pericolosità sismica	PS2 - Pericolosità sismica locale media. Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riativazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelle previste per la classe di pericolosità sismica S.3)
----------------------	--

Scala di Piano 1:10000

X Presenza Materiali inidonei da un punto di vista ambientale

X No (per quanto rilevabile alla data dell'ultimo sopralluogo)  
 Sì; se Sì indicare la natura dei rifiuti tossici e nocivi da smaltire;

Assunzione del Perito: Si ribadisce quanto riportato in premessa, al paragrafo "limiti e condizioni", ovvero che la verifica è stata di natura apparente, non avendo fatto saggi e campionamenti di natura invasiva.

**1.7.1 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO/URBANISTICA**

Lo scrivente valutatore, in funzione della documentazione reperita presso l'Ufficio Comunale a seguito di ricerche esperite dal personale dell'Amministrazione stessa, sulla scorta di dati ed informazioni acquisiti anche in fase di sopralluogo, eseguiti i necessari confronti tra documentazione e stato dei luoghi (giuste le misurazioni eseguite), limitatamente all'unità immobiliare oggetto del presente elaborato e con esclusione delle parti condominiali,

DICHIARA:

Che l'unità de qua, nella sua originaria consistenza e destinazione, è parte di un edificio costruito in data ben anteriore all'anno 1942 (come si evince anche dalla relazione storica allegata al Decreto di Vincolo (ex Legge 1089/1939, oggi D.Lgs 42/2004) trascritto alla ex Conservatoria RR.II. di Arezzo il 04.04.1981 al n.3325 del reg. part.

In relazione alla C.E. n.746/1980 (P.E. 387/1979) si segnala di non aver reperito all'interno del fascicolo né la comunicazione di inizio, né la comunicazione di fine dei lavori. Con riguardo all'inizio dei lavori, per quanto occorrer possa, si segnala di aver rinvenuto all'interno della pratica una comunicazione depositata in data 21.12.1982 (assunta al protocollo con il n.45695) dall'Ufficio del Genio Civile, dalla quale si può evincere che alla data del 15.07.1982 era pervenuta all'Ente Regionale la comunicazione da parte della committenza di avere in corso di esecuzione delle opere di ristrutturazione sull'edificio di cui l'unità de qua è parte; circostanza verificata dall'Ufficio in data 07.10.1982.

Parimenti non sono state rinvenute all'interno dei rispettivi fascicoli le comunicazioni di inizio e fine lavori riferite alle Autorizzazioni edilizie nn.801/1986 e 564/1987.

Esperito il sopralluogo di rito sulla scorta dei grafici della C.E. n.746/1980 (P.E. 387/1979), seppur tali elaborati non siano quotati e siano stati redatti con tecniche di rilievo e restituzione grafica all'epoca risalenti, limitatamente all'unità de qua, si precisa che sono state riscontrate:

L'avvenuta demolizione di uno dei due vani w.c. (quello orientato a sud). La data di esecuzione di tale opera non è nota allo scrivente; per quanto occorrer possa si segnala che tale servizio igienico risulta rappresentato nella vigente planimetria catastale assunta al protocollo dell'A.d.E. Servizi catastali in data 21.01.2014 al n.AR0004781 e pertanto, a tale data, risulterebbe documentalmente essere presente.

Realizzazione di un muro di limitata altezza ed estensione nel locale laboratorio (in prossimità della porta di collegamento con l'antibagno); per quanto attiene la data di realizzazione dell'opera, non nota allo scrivente, si segnala che tale porzione di muratura non è rappresentata nella richiamata planimetria catastale e pertanto, documentalmente, potrebbe essere stata realizzata dopo la presentazione di detta planimetria.

Omessa rappresentazione grafica del gradino rilevato tra il locale principale (laboratorio/ingresso) e la retrostante (rispetto alla strada) zona dei servizi (antibagno e bagno).

Omessa rappresentazione in pianta (seppur rappresentato in sezione) del gradino posto all'ingresso del laboratorio.

Omessa rappresentazione della "bussola" d'ingresso di vetusta manifattura (realizzata con struttura in legno).

Omessa rappresentazione (nella sezione e nella pianta) della volta (intradosso solaio) del locale laboratorio (diversamente dai contermini locali indicati come ufficio e servizi dove - in pianta - risulta rappresentato lo sviluppo della volta di tali locali).

Si segnala inoltre che nella pianta (denominata piano terra mod. della C.E. 746/1980) è stata rappresentata una porta di collegamento interno tra il locale indicato come servizi (attuale antibagno) facente parte dell'unità de qua ed il contermino locale esposto a sud (indicato come laboratorio art.) di proprietà di terzi. Tale apertura è risultata essere tamponata. Da una verifica delle planimetrie catastali storiche (ed attuali) sul punto si rappresenta che: tale locale (indicato come laboratorio art.) è - per la porzione contigua rispetto all'unità de qua - di proprietà di terzi sin da prima della data di rilascio della C.E. 746/1980. Più precisamente è parte dell'unità distinta al c.f. nella sezione urbana A, Fg.172, p.la 391, sub.8, come rappresentato nella planimetria catastale di tale unità presentata all'A.d.E. Servizi Catastali in data 13.08.1979. Che tale porzione non fosse parte dell'odierna unità de qua (sub.25), lo si evince anche dalla planimetria catastale afferente l'unità sub.2 (anch'essa risalente alla presentazione del 13.08.1979) che rappresentava l'allora più ampia consistenza da cui è derivata l'odierna unità in oggetto; in questo elaborato è evidente che il locale contermino (porzione del sub.8) risultava già all'epoca intestato ad un soggetto "terzo".

Ciò detto e premesso, qualora "in origine" (all'epoca della pratica edilizia) tale porta di collegamento fosse stata aperta avrebbe, al limite, collegato due distinte (e contermini) proprietà immobiliari. Da informazioni assunte in loco e dalla "lettura" delle planimetrie catastali dell'agosto 1979, tale vano di porta, già all'epoca, risulterebbe come chiuso.

In conclusione, oltre alle omissioni grafiche prima descritte, alla demolizione del servizio igienico ed alla realizzazione del "muretto" all'interno del locale laboratorio, quale ulteriore opera in "difformità" rispetto ai grafici della più volte citata C.E.746/1980, vi è da segnalare il tamponamento della porta di collegamento tra l'odierna unità de qua (sub.25) e la contermino cantina di proprietà di terzi (sub.8).

In relazione all'installazione dell'insegna pubblicitaria, quella rilevata sul posto in fase di sopralluogo, differisce per materiale, dimensioni, posizione e contenuto rispetto a quella prevista con l'A.E. 564/1987; non è possibile per lo scrivente indicare l'epoca nel quale è stata "modificata" l'apposizione dell'insegna.

Alla luce di quanto sopra per l'unità distinta nella sezione urbana A, Foglio di mappa 172, particella 391, subalterno 25 si dichiara - la NON REGOLARITA' edilizia dello stato dei luoghi ai grafici di cui alla C.E. 746/1980 ed A.E. 564/1987.

Per una "puntuale disamina" delle difformità riscontrate sarebbe stata necessaria la predisposizione di un elaborato comparativo a seguito di un rilievo architettonico dettagliato che interessi anche contermini proprietà di "terzi"; elaborato che - per i limiti dell'incarico - non è stato pertanto possibile eseguire.

Dovrà essere valutata con l'Amministrazione Comunale la possibilità di depositare una pratica che legittimi lo stato dei luoghi, alla luce delle vigenti disposizioni dello strumento di Pianificazione Territoriale, Regolamento Edilizio Comunale e delle vigenti disposizioni Regionali in tema di difformità edilizie. Si ricorda peraltro che l'unità è assoggettata a vincolo ex Legge 1089/1939 (oggi D.Lgs 42/2004) trascritto alla Conservatoria RR.II. di Arezzo il 04.04.1981 e che pertanto, il deposito di una istanza di sanatoria sarà subordinatamente condizionato al rilascio del Nulla Osta da parte dell'Ente preposto alla tutela del vincolo (S.A.B.A.P. per le province di Grosseto, Siena e Arezzo).

Da informazioni assunte per le vie brevi presso i preposti Enti (S.A.B.A.P. e Comune) che non rilasciano preliminari pareri vincolanti, è stato possibile apprendere che:

- Per quanto attiene la S.A.B.A.P. (sede di Arezzo) al fine di sanare le difformità edilizie sul bene sottoposto a vincolo monumentale (art. 21 Codice dei Beni Culturali - Parte II), dovrà essere inviata alla Soprintendenza:

Un'istanza in bollo per opere realizzate in assenza/difformità della autorizzazione della Soprintendenza, comprensiva dei dati identificativi del bene, del proprietario, riferimenti del D.M. di vincolo;

Un'autocertificazione circa la natura degli abusi (su modulistica dell'Ente);

Una relazione tecnica descrittiva delle opere da sanare;

Elaborati grafici atti a descrivere l'entità delle opere oggetto di sanatoria.

- Per quanto attiene l'A.C. - fermo restando il preventivo ottenimento del N.O. da parte della Soprintendenza - sembra possibile depositare un'istanza di accertamento di conformità giusti i disposti dell'art.209 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., rappresentando sia le difformità riscontrate, sia le inesattezze ed omissioni grafiche. Sarà l'Amministrazione che, stante la tipologia e classificazione di immobile, in fase di istruttoria della pratica valuterà se rilasciare un permesso a costruire in sanatoria, o se diversificare le opere da P. di C. in sanatoria da quelle riconducibili ad una c.d. CILA Tardiva. Il rilascio del/dei provvedimenti comporterà il versamento di diritti di segreteria per il deposito dell'istanza e le sanzioni per le opere descritte. Il regolamento dell'Amministrazione che disciplina le sanzioni prevede che le stesse siano collegate all'epoca di realizzazione delle opere "abusive" (un importo per ogni epoca in cui è stata eseguita l'opera difforme).

Trattandosi di procedimento volto al rilascio di un titolo edilizio in sanatoria, è ritenuto preferibile dall'Ente passare per il tramite degli sportelli telematici istituiti dalle Amministrazioni comunali (SUAP, SUE, ecc); è comunque ammesso l'invio diretto dell'istanza corredata della documentazione necessaria alla Soprintendenza. Il rilascio dell'auspicabile provvedimento (nulla osta) da parte della Soprintendenza che si ribadisce, essere prodromico per la presentazione dell'istanza di sanatoria al Comune, comporterà il versamento di diritti di segreteria ed il pagamento di una sanzione.

Assunzione: Ai fini estimativi è, al momento, solo possibile ipotizzare che per "legittimare" tali difformità sarà necessaria un'attività tecnico-professionale oltre al pagamento delle sanzioni e dei diritti di segreteria, tanto all'Amministrazione Comunale, quanto all'Ente preposto alla tutela del vincolo. In assenza di specifiche, al momento, lo scrivente determinerà (in via ipotetica) quei più probabili costi "tecnici" necessari per il deposito di una pratica di regolarizzazione (sia al Comune che alla S.A.B.A.P.), nonché la sanzione (minima) prevista dalla Legge Regionale (e dal regolamento locale) ed i diritti di segreteria per quanto riguarda il Comune. Per quanto attiene la sanzione da versare all'Ente preposto alla tutela del Vincolo, essendo la stessa determinata direttamente dall'Ente stesso, in relazione alla "gravità" dell'abuso, la stessa può essere al momento solo ipotizzata e determinata forfettariamente ai meri fini estimativi.

Il 24.01.2012 è entrato in vigore il D.L. n°1, convertito nella L. n°27/2012 che - all'art.9 - stabilisce l'abrogazione delle tariffe professionali e di tutte le disposizioni che, per la determinazione del compenso, rinviano alle tariffe. Attualmente corre l'obbligo per il professionista di pattuire il compenso per la prestazione professionale al momento del conferimento dell'incarico, rendendo noto al cliente il grado di complessità dello stesso, fornendo tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento alla conclusione dell'incarico. Nel caso di liquidazione da parte di un organo giurisdizionale, il compenso del professionista è determinato con riferimento a parametri stabiliti con decreto del DM 140/2012. Ciò detto, essendo abolite le tariffe, sulla scorta di informazioni assunte da professionisti tecnici, per le prestazioni professionali predette si quantifica un importo sommario/forfettario, indicativo e non probatorio di €3.250,00 (tremiladuecentocinquanta/00) circa (cumulativo sia per il deposito dell'istanza all'Amministrazione Comunale, sia per il deposito del progetto alla Soprintendenza). Un pari importo di €2.100,00 (duemilacentocinquanta/00) sarà relativo alla sanzione e ai relativi diritti di segreteria per il deposito della pratica all'Amministrazione Comunale; un importo pari ad €2.000,00 (duemila/00). Costi complessivi determinati in €7.350,00 (settemilatrecentocinquanta/00), al quale si deve aggiungere l'importo di €500,00 (cinquecento/00) tra spese professionali e tributi catastali per l'aggiornamento della vigente planimetria (come meglio sarà precisato nel successivo paragrafo); l'aggiornamento catastale sarà un "documento" necessario per il deposito dell'istanza di sanatoria. Il tutto per €7.850,00 (settemilaottocentocinquanta/00); tale importo si intende al netto di IVA ed eventuali oneri accessori e dei costi necessari per il deposito di un'attestazione di agibilità (si ricorda che l'unità di qua ne è priva).

Detto complessivo importo come sopra determinato verrà utilizzato ai meri fini estimativi e potrà essere confermato e/o variato, solamente dopo che saranno definitivamente chiare le modalità/possibilità di regolarizzazione/legittimazione della difformità, predisponendo e sottoponendo gli "elaborati progettuali", ai rispettivi Enti Amministrativi.

La verifica edilizio-urbanistica riguarda il controllo delle pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi e non comprende la verifica delle dichiarazioni e calcoli progettuali in esse riportate (distanze dai confini, dalle costruzioni, etc..), di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione (anche impiantistica), aspetti legati all'Idoneità statico-sismica e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o negli eventuali computi allegati alle pratiche stesse, anche in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche. Al fine di rendere edotto l'aggiudicatario, si segnala altresì che non essendo stato possibile visionare/verificare la conformità degli impianti (di ogni sorta e natura), il dimensionamento dei sistemi di approvvigionamento e smaltimento, taluni requisiti acustici e termici, etc... nessun accertamento e quindi dichiarazione può essere resa in merito, neanche in relazione ai requisiti energetici. Parimenti non sono state eseguite verifiche ai fini dell'eventuale presenza di materiali inidonei (a titolo esemplificativo e non esaustivo materiali contenenti fibre di amianto o similari, all'interno dell'unità o nel sottosuolo) e l'eventuale emissione di fumi in atmosfera.

La *due diligence* edilizio-urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale e dalla S.A.B.A.P. di Arezzo; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del valutatore che non si assume, pertanto, alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

In conclusione ed in relazione a quanto sopra è necessario altresì precisare che, alla luce del mandato rimesso allo scrivente, non pare possibile intendere, stante la necessità di un intervento e/o presentazione di pratiche edilizie (a maggior ragione in sanatoria), che questo possa sostituire quanto compete per Legge agli uffici ed Enti deputati circa i termini di ammissione di eventuali istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli stessi uffici inoltre rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio; si deve pertanto constatare l'oggettiva impossibilità per lo scrivente di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Per il caso di specie si ricorda che l'unità in questione risulta vincolata ex Legge 1089/1939, oggi D.Lgs 42/2004, a seguito di D.M. del 13.02.1981, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Arezzo il 04.04.1981 al n.3325 del reg. part., e che pertanto sarà necessario ottenere il preventivo Nulla Osta dell'Ente (S.A.B.A.P.) e pertanto, per i motivi più volte esposti, sono stati quantificati in termini orientativi e non probatori ai fini di avere un "quadro" utile, seppur di massima, per le finalità peritali ed estimative. Non ultimo è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a variazioni poiché le assunzioni sono state rese in ragione della normativa ed informazioni assunte alla data di elaborazione del presente elaborato peritale.

E' utile in conclusione precisare che, seppur si tratti di una procedura, ove per consuetudine operativa gli importi economici relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione, attestazioni, certificazioni, onorari, etc, rimangono a carico dell'acquirente/assegnatario, per il caso di specie l'immobile risulta vincolato ex Legge 1089/1939, oggi D.Lgs 42/2004.

Le difformità su tali immobili hanno, per il tipo di vincolo, natura essenziale ed esiste severo regime repressivo previsto dal Codice dei Beni Culturali (art.169), che si configura con l'esecuzione di opere in assenza di preventiva autorizzazione da parte dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Per quanto sopra esposto non sembra possibile procedere al trasferimento dell'immobile in pendenza di tali difformità quando non vi sia, almeno, il nulla osta/autorizzazione sulla possibilità di regolarizzare le difformità anzi dette da parte dell'Ente preposto alla tutela del vincolo (Soprintendenza).

In conclusione, anche ed ai fini di rendere "maggiormente appetibile" l'immobile, si sottopone al Commissario Liquidatore, l'opportunità prima dell'asta/cessione del bene di procedere alla "regolarizzazione" delle difformità riscontrate nelle modalità prima e meglio descritte e per le quali sono stati dettagliati (seppur ai fini estimativi) i relativi costi e sanzioni.

## 1.8. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE CATASTALE <sup>68)</sup>

L'unità oggetto della presente relazione peritale è, come anticipato, identificata nella **sezione urbana A, Foglio di mappa 172, particella 391, subalterno 25.**

### - Documentazione acquisita

Direttamente presso Agenzia Territorio – planimetrie catastali precedenti rispetto a quella vigente  
 Da sito web (relativamente a visure, elaborato planimetrico, elenco subalterni, estratto di mappa e planimetrie catastale vigente)

### - Elenco documentazione visionata

Visura terreni  
 Visura storica per immobile  
 Planimetria catastale  
 Elaborato planimetrico di subalternazione (parziale)  
 Elenco immobili  
 Estratto mappa  
 Altro

### - Rilievo della consistenza catastale

Diretto in loco  
 Desunto graficamente da:  
 Planimetria catastale (verificata con rilievo a campione)  
 Elaborato planimetrico  
 Data del sopralluogo di ultima verifica 19.06.2023

### 1.8.1 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Lo scrivente valutatore in funzione della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi, confrontata con lo stato dei luoghi, con riferimento all'art. 19 del D.L. n°78 del 31.05.2010 convertito con Legge del 31.07.2010 n°122, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436), rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010:

La REGOLARITÀ :

La NON REGOLARITÀ (motivare) : Della vigente planimetria catastale stante la rappresentazione di un servizio igienico indicato come esistente nella vigente planimetria ma, di fatto, non presente. Pur non avendo eseguito simulazioni di classamento attraverso la procedura doc.fa. si ritiene che tale carenza (assenza di secondo vano w.c.) possa avere rilevanza ai fini del classamento. Si sono altresì riscontrate altre incongruenze che hanno meno rilevanza al fine del classamento, ma si descrivono parimenti ai fini di una corretta rappresentazione grafica. Nella parete del locale antibagno (quella esposta a sud) non è stata rilevata la presenza di una "nicchia" nella muratura; è stata omessa la rappresentazione di un "lucernario" (luce non apribile) presente nel predetto locale tergo; è stata omessa la rappresentazione di alcuni gradini tra la porta di ingresso e la pubblica via, tra il locale laboratorio e l'antibagno; è stata omessa la rappresentazione di un muro di limitata altezza nel locale laboratorio (in prossimità della porta di collegamento con l'antibagno); è stata indicata un'unica altezza (ml. 3,60) ma in realtà, trattandosi di solai a volte, le altezze sono plurime e diverse, la cui (eventuale) media non è quella indicata in planimetria (neanche qualora il calcolo fosse di tipo ponderale). E' stata riscontrata un "bussola" con struttura in legno e doppio vano di porta che disimpegna la porta di ingresso.

Si segnala inoltre l'assenza dell'annotazione in visura catastale del vincolo ex Legge 1089/1939, oggi D.Lgs 42/2004, attinente l'unità de qua, giusti i disposti della circolare 5/T del 09/10/2012 dell'A.d.E..

Osservazioni del Perito: Ai fini estimativi si terrà in debito conto il costo di presentazione della planimetria a variazione per aggiornamento di quella attualmente vigente, ricordando nuovamente che con L. n°27/2012 sono state abrogate le tariffe professionali. Si rimanda a quanto già argomentato sul punto 1.7.1.. Ciò detto, essendo abolite le tariffe, sulla scorta di informazioni assunte da professionisti tecnici, per le prestazioni professionali predette si quantifica un importo sommario/forfettario, indicativo e non probatorio di € 450,00 (quattrocentocinquanta/00) oltre Tributi catastali per € 50,00 (cinquanta/00)

ALTRO (motivare):

- Atti di provenienza

Tipo di atto  
Notaio  
Data atto  
Repertorio  
Fascicolo/raccolta  
Registrazione  
Trascrizione

Donazione con onere  
Dr. Andrea Martini di Stia (oggi di Arezzo)  
09.06.1995  
nr. 891  
nr. 279  
Agenzia delle Entrate di Arezzo il 27.06.1995 al nr.1743, vol.18  
Trascritto all'allora Conservatoria RR.II. di Arezzo in data  
27.06.1995 al nr.6379 di reg. part.

Precisazioni: Con tale atto veniva donato alla Cooperativa Sociale La Tappa, maggior consistenza immobiliare rispetto a quanto oggetto del presente elaborato peritale. Inoltre, sempre in tale atto, l'unità in oggetto veniva descritta con l'allora consistenza e con l'identificativo catastale all'epoca vigente, ovvero il sub.21, della p.la 391, fg.172 (sez.A) in seguito soppresso come meglio argomentato e descritto al paragrafo "identificativo catastale" al punto "cronistoria".

Ricordo – ai fini della Procedura di L.C.A. – che in tale atto veniva rappresentato che i beni erano assoggettati al regime vincolistico nascente dalla trascrizione del vincolo storico-artistico (ex Legge 1089/1939); ai fini dell'applicazione dell'art. 60 D.Lgs. 22.01.2004 n.42 (prelazione) si ricorda la tipologia dell'atto di provenienza, pur non avendo contezza sull'eventuale deposito di "denuncia" alla competente Soprintendenza.

Per quanto attiene le cessioni a titolo oneroso si ricorda altresì che i beni culturali sono quei beni mobili o immobili che per le loro caratteristiche artistiche, storiche o architettoniche sono soggetti alla tutela dello Stato; giusti i contenuti del codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42), lo stesso prevede una serie di limitazioni alla possibilità di trasferirne la proprietà o la detenzione.

Il trasferimento della proprietà o della detenzione di tali beni comporta l'obbligo di presentare "denuncia" alla Soprintendenza del luogo ove si trova il bene, contenente i dati delle parti, l'indicazione del domicilio, i dati identificativi del bene, la natura e le condizioni dell'atto di trasferimento. La denuncia deve essere presentata per qualsiasi trasferimento, oneroso o gratuito, non solo della proprietà ma anche della detenzione del bene, entro 30 giorni dalla data dell'atto oppure, in caso di successione a causa di morte, dall'accettazione dell'eredità o dalla presentazione della dichiarazione fiscale di successione. La mancata presentazione della denuncia nel termine previsto è sanzionata anche penalmente. Seppur già anticipato, brevemente si ricorda altresì che: l'art. 59 del Codice riporta l'obbligo di denuncia di trasferimento di proprietà, a titolo oneroso o gratuito, di un bene culturale (art. 10), mobile o immobile, da presentarsi entro i 30 giorni successivi alla stipula dell'atto. Tale denuncia deve essere effettuata:

- a) dall'alienante o dal cedente la detenzione, in caso di alienazione a titolo oneroso o gratuito o di trasferimento della detenzione;
- b) dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso;
- c) dall'erede o dal legatario, in caso di successione a causa di morte. Per l'erede, il termine decorre dall'accettazione dell'eredità o dalla presentazione della dichiarazione ai competenti uffici tributari; per il legatario, il termine decorre dalla comunicazione notarile prevista dall'articolo 623 del codice civile, salva rinuncia ai sensi delle disposizioni del codice civile.

Quando il trasferimento del bene culturale avviene a titolo oneroso la legge prevede il diritto di prelazione da parte dello Stato o, in subordine, della Regione, Provincia o Comune territorialmente competente. La prelazione deve essere esercitata entro 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia, e in questo periodo di tempo l'atto rimane privo di efficacia, perché condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione. L'acquirente, dunque, acquisterà la proprietà del bene solo dopo i 60 giorni, se la prelazione non è stata esercitata. Fino a quel momento è anche vietato consegnare il bene, che deve rimanere in possesso del venditore.

- Quota di proprietà

- Intera [1/1]  
 Parte: indicare la quota [ \_\_\_/\_\_\_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari :

- Usufrutto

- No  
 Sì se Si indicare il nominativo :

- Nuda proprietà

- No  
 Sì se Si indicare il nominativo :

- Condizioni limitanti

Servitù

- Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù (apparenti)  
Si rappresenta che vi saranno quelle servitù nascenti per essere parte di un più ampio edificio condominiale.



Sono presenti servitù (da Titolo)

Si rimanda a quanto anticipato in relazione all'art. 60 codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) ed a quanto sarà indicato in relazione alla convenzione ed atto d'obbligo riportati nel seguente paragrafo.

Note ed informazioni di carattere generale

Nelle murature dell'unità immobiliare in oggetto, potrebbero essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

## 1.10. CONVENZIONI, ATTI D'OBBLIGO; STATUTI DI CONSORZIO, ETC....

Convenzione Urbanistica

No

X Si: Convenzione; scrittura privata autenticata dal notaio Dario Basagni di Arezzo in data 23.06.1984, rep. 51181, tra Emmaus società Cooperativa a r.l. (dante causa dell'odierna proprietà), infra maggiori sottoscrittori della stessa ed il Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali. Atto trascritto all'allora Conservatoria RR.II. di Arezzo in data 04.12.1993 al n.10.690 del reg. part.

Tale convenzione riguarda il restauro del monumentale Palazzo Mauri effettuata a parziale carico dello Stato e disciplina le modalità per rendere accessibili le unità facenti parte dello stesso. Con riferimento a quella oggetto del presente rapporto di valutazione, seppur in tale atto rappresentata con l'identificativo catastale (e quindi la consistenza) all'epoca vigente, viene disciplinato - quale orario di disponibilità per rendere accessibili i locali - la giornata feriale di lunedì dalle ore 9,00 alle ore 10,00.

No

X Si: Atto di obbligazione; scrittura privata autenticata dal notaio Dario Basagni di Arezzo in data 28.06.1980, rep. 39717, sottoscritta da Emmaus società Cooperativa a r.l. (dante causa dell'odierna proprietà), infra maggiori sottoscrittori della stessa. A seguito del progetto all'epoca depositato per ottenere la concessione a realizzare un intervento di edilizia abitativa ai sensi della L.10/77 finanziato con contributo dello Stato, con tale scrittura i sottoscrittori si sono impegnati - tra le altre cose - ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione nella misura determinata nell'atto di obbligazione, impegnandosi altresì a non modificare la destinazione d'uso residenziale dell'immobile per il periodo di validità dell'obbligazione. Gli obblighi sono trasferiti a successori ed aventi causa, con la necessità di inserirli negli atti di trasferimento successiva alla sottoscrizione. All'art.8 viene rappresentato che la durata della convenzione è determinata in dieci anni.

Pur avendolo già rappresentato nei dati urbanistici, si ricorda nuovamente, stante l'importanza dei relativi effetti che l'unità immobiliare de qua è vincolata ex Legge 1089/1939, oggi D.Lgs 42/2004, a seguito di D.M. del 13.02.1981, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Arezzo il 04.04.1981 al n.3325 del reg. part..

Lo scrivente ha rinvenuto nella documentazione a disposizione copia della documentazione relativa quale nota di trascrizione

ASTE GIUDIZIARIE®  
X Atto d'obbligo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
X Vincolo Storico/Architettonico

Assunzione del Perito:

(con relativa relazione storico-artistica) e Decreto di Vincolo, eseguendo – in seguito – una visura presso il preposto Ufficio Vincoli della SABAP competente, per averne "ufficiale" risconto di quanto reperito. Quest'ultimo, emesso il 13.02.1981 e notificato alla Cooperativa Emmaus in data 25.03.1981, riguardava gli identificativi all'epoca vigenti ovvero i subb.1, 2, 3, 4, 5p., 6p., 7p. della p.la 391, fg.172 (si rimanda a tal proposito alla cronistoria dei dati catastali 1.6.1.).

Pur avendolo richiesto, lo scrivente non ha ottenuto copia di un eventuale regolamento di condominio, laddove presente, e pertanto non può relazionare su eventuali contenuti.

### 1.11. STATO DI POSSESSO DEI BENI

X Libero

All'atto del sopralluogo l'unità risultava libera e vacua con l'eccezione della presenza di materiale "minuto" ma, stante la modesta entità, si ritiene tale aspetto irrilevante ai fini della rimozione del materiale. Non è dato sapere l'appartenenza del materiale rinvenuto, ovvero se sia riconducibile alla proprietà, o meno.

Occupato

Indicare i soggetti occupanti:

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi da quelli posti in Liquidazione Coatta Amministrativa, specificandone gli estremi di registrazione

- Contatto affitto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto

Canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

- Sì
- No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa)

### 1.12. IMPORTO SPESE CONDOMINIALI

Per quanto attiene la quantificazione delle spese condominiali insolute, in fase di sopralluogo, lo scrivente ha appreso quanto segue dalle informazioni assunte dall'Agente Immobiliare, Geom. Paolo Agnelli:

Il condominio non aveva – alla data del sopralluogo – un Amministratore ma, della quantificazione delle spese condominiali, ne assume le veci una condomina in qualità di c.d. "capo-scala". A quella data risultavano delle spese a carico dell'unità di cui (per circa € 25,00) afferenti la quota parte della luce e pulizia delle parti comuni.

Avendo l'unità autonomo accesso dall'esterno mi riferisce che il condominio nulla ha preteso in relazione a tale mancato versamento e pertanto si può considerare l'unità priva di pendenze in tale senso. Lo scrivente ha chiesto anche se vi fosse un regolamento di condominio e/o delle tabelle millesimali ma tale informazione non risultava essere nota al richiamato Geometra Agnelli.



### 1.13. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI

Oltre alle possibili limitazioni riportate nei capitoli precedenti, dalle informazioni assunte non si rilevano altre particolari formalità, vincoli o oneri apparenti, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che potranno restare a carico dell'acquirente/assegnatario, salvo quanto in appresso descritto:

- Sarà onere dei futuri acquirenti/assegnatari attenersi agli eventuali vincoli ed alle disposizioni riportati nel regolamento condominiale e nelle relative tabelle laddove presenti (informazione richieste ma al momento non nota);
- Sarà onere dei futuri acquirenti/assegnatari attenersi ai disposti e contenuti delle convenzioni ed atti d'obbligo citati al paragrafo 1.10. ed in particolare agli obblighi derivanti dal fatto che l'unità de qua risulta vincolata ex Legge 1089/1939, oggi D.Lgs 42/2004, a seguito di D.M. del 13.02.1981, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Arezzo il 04.04.1981 al n.3337 del reg. part., anche ed in relazione alla denuncia di cui all'art.59 del Codice.

Per quanto occorrer possa, e ferma la validità di Legge, si segnala che in data 27.05.2104 è stata trascritta al reg. part. del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A.d.E. l'autorizzazione all'alienazioni di beni di proprietà della Cooperativa Sociale La Tappa (oggi in L.C.A.) rilasciata dalla Direzione Regionale Beni Culturali con atto amministrativo del 20.02.2014, rep.84/2014, riferita a maggior consistenza di beni in parte nel contempo alienati, tra i quali identificativi risulta indicata anche l'unità de qua distinta dal sub.25, p.lla 391, fg.172 sez.A.

- Servitù nascenti per esser parte di un edificio condominiale.

### 1.14. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE

Alla data dell'ultima verifica eseguita il 27.01.2023, dall'ispezione ipotecaria effettuata, i beni di cui al Lotto 1) non si sono rilevate formalità pregiudizievoli. Sul punto si rimanda anche alla relazione notarile preliminare rispetto alla cessione del bene.

### 1.14 ANALISI ESTIMATIVA

#### 1.14.1 UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito dei concordati preventivi e procedure fallimentari.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura.

#### 1.14.2 BASI DEL VALORE

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali, il Codice di Tecnoborsa (V edizione 2018, capitolo 2, 2.2) e secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (IV° edizione, aprile 2022 - R.1.2) viene definito - in base al dettato dell'articolo 4, comma 1, punto 76 del Regolamento UE 575/2013, come segue:

*"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.....".*

Il valore di **vendita forzata** secondo il Codice di Tecnoborsa (V edizione 2018, capitolo 2, 2.13) viene definito come segue:

*"Si intende la somma di denaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. E' possibile che un valutatore sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista; in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel Rapporto di valutazione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione aprile 2022 - Appendice A.1.4.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. E' possibile che un perito sia incaricato a stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel rapporto di valutazione."*

Negli I.V.S. 2013 – Framework nota 52 *"L'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo*

che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore di mercato o con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una "vendita forzata" è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore.

#### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>70)</sup> (HBU - Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dei fabbricati rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

- Sì
- No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)
- Altro (motivare)

Assunzione del Perito:

Posto che l'H.B.U. (Highest and Best Use) è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale ed i possibili valori di trasformazione (ed indica quindi la destinazione maggiormente redditizia del bene), si attua previa la verifica dei seguenti vincoli:

- Tecnico => fisicamente e tecnicamente realizzabile
- Giuridico => legalmente consentito
- Di bilancio => finanziariamente sostenibile
- Economico => più conveniente rispetto alla destinazione attuale

Per il caso di specie, in considerazione del fatto che si tratta di un bene immobile sottoposto a vincolo di tutela diretto (D.Lgs. 42/2004), ogni intervento (anche un mero cambio di destinazione d'uso senza opere) deve essere preliminarmente assentito dalla Soprintendenza competente (fermo restando che lo stesso sia ammissibile dalle norme del Piano Operativo). Ciò detto non potendo acquisire tale preliminare preventivo Nulla Osta (che comporterebbe una progettazione di dettaglio, oltre ad un'analisi storico critica sul mantenimento di certe caratteristiche), sentita la procedura - anche ed in considerazione degli eventuali costi di trasformazione che implicherebbe un cambio di destinazione - si procederà a determinare l'odierno e più probabile valore di mercato dell'immobile nel suo "corrente" uso (MVEU - market Value for Existing Use).

#### Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Alla luce dell'analisi del mercato e dei dati rilevabili e rilevati, per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile posti in Liquidazione Coatta Amministrativa è stato applicato il seguente criterio di valutazione :

- Metodo del confronto
- Monoparametrica <sup>71)</sup>
- MCA <sup>72)</sup> con nr..... comparabili
- Sistema di Stima <sup>73)</sup>
- MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili
- Analisi di regressione <sup>74)</sup> semplice con nr. \_\_\_\_ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione
- Altro \_\_\_\_\_

#### X Metodo finanziario <sup>75)</sup>

- Capitalizzazione diretta <sup>76)</sup>
- Capitalizzazione finanziaria <sup>77)</sup>
- Analisi del flusso di cassa scontato <sup>78)</sup>

#### Metodo dei costi <sup>79)</sup>

Precisazioni: In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

#### Elementi utili per la valutazione ed analisi del mercato immobiliare

Il bene immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è un'unità censita quale laboratorio artigianale, oggi priva di attività insediata ed utilizzata quando in attività, quale piccolo laboratorio tipografico; come già più volte rappresentato l'unità è parte di un palazzo di interesse storico-architettonico assoggettato a tutela e vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004.

La posizione dell'immobile è pressoché centrale, all'interno del centro storico consolidato dell'abitato di Arezzo. L'edificio (Palazzo Signorile) presenta sia nelle facciate, che nel cortile, elementi architettonici di pregio storico/architettonico. Pur trattandosi di un'unità appartenente ad un edificio di "pregio" e pur avendo la stessa degli elementi che riflettono l'appartenenza a tale contesto, di fatto - in relazione alla sua odierna destinazione - si tratta di un "fondo" di modesta consistenza, accessibile solamente a livello pedonale, seppur diretto dalla Pubblica via; ciò detto, analizzato anche il mercato locale per queste destinazioni è opinione dello scrivente che

la stessa inerisca un mercato "ristretto". Essendo peraltro un bene notificato – i cui interventi edilizi devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza – non è possibile "tout court" ipotizzarne un migliore e più conveniente uso (Highest and Best Use) rispetto a quello attuale (market Value for Existing Use) e, nel suo corrente uso, si ritiene possa essere – in ipotesi – perlopiù appetibile per "soggetti residenti" in zona che possono utilizzare tale u.i.u. quale accessorio indiretto alle loro principali unità. Per la sua "natura", in condizioni di "libero mercato", non si ravvede un particolare appeal commerciale per un più ampio segmento rispetto a quello descritto, seppur si ribadisca la sua buona posizione rispetto all'abitato e la vicinanza (seppur non immediata) con i principali servizi ed attività commerciali.

**Analisi del Mercato:**

Da un'analisi del mercato locale, ovvero da indagini e ricerche esperite (seppur anche e a più ampio raggio, ma nel medesimo cluster) si è riscontrata – nell'ultimo triennio - un'attività transattiva non dinamica, ma comunque presente, ancorché prevalentemente incentrata su cantine intese quali accessori di unità principali. Consultando il portale dell'A.d.E. "Consultazione Valori Immobiliari dichiarati" con riferimento ad immobili censiti in categoria C/2 e C/3, pur avendo riscontrato delle vendite anche di laboratori, sono risultate con maggiore frequenza transazioni attinenti le "pertinenze" (unità accessorie) compravendute unitamente all'unità principale.

Si riporta di seguito un estratto del richiamato servizio disponibile sul portale dell'A.d.E (data ricerca ottobre 2023), per tipologie esclusivamente produttive che non ha dato riscontri e per tipologie non residenziali miste, che invece ha fornito maggiori dati.



**OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati**  
**Area riservata**

Utente: TLLLNZ71P21D612C

Ricerca Ricerca su mappa

**Imposta la ricerca**

**Cerca un indirizzo**  
Inserire un Comune, una località o un indirizzo \*

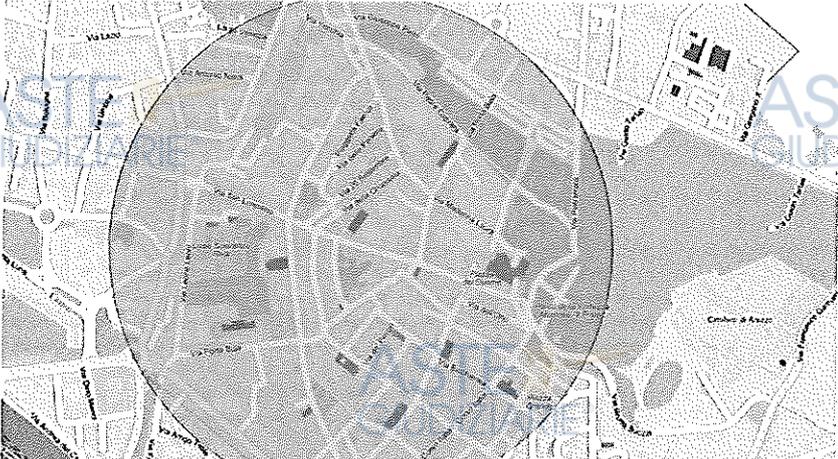
Piazza del Municipio 32, Arezzo (AR)

**Cerca un'area territoriale**  
Provincia: \*  
Seleziona una provincia  
Comune: \*

Zona OMI:

**Tipologia Atto\***

<input type="checkbox"/> Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/> Produttivo
<input type="checkbox"/> Residenziale misto	<input type="checkbox"/> Non residenziale misto
<input type="checkbox"/> Pertinenze	<input type="checkbox"/> Immobili agricoli
<input type="checkbox"/> Fidejussorio	
<input type="checkbox"/> Commerciale	



**Imposta la ricerca**

**Cerca un indirizzo**  
Inserire un Comune, una località o un indirizzo \*

Piazza del Municipio 32, Arezzo (AR)

**Cerca un'area territoriale**  
Provincia: \*  
Seleziona una provincia  
Comune: \*

Zona OMI:

**Tipologia Atto\***

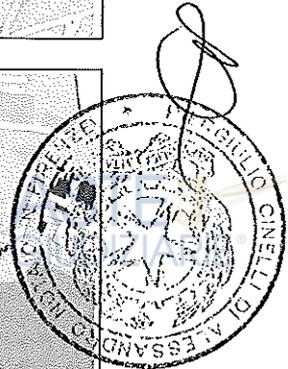
<input type="checkbox"/> Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/> Produttivo
<input type="checkbox"/> Residenziale misto	<input type="checkbox"/> Non residenziale misto
<input type="checkbox"/> Pertinenze	<input type="checkbox"/> Immobili agricoli
<input type="checkbox"/> Fidejussorio	
<input type="checkbox"/> Commerciale	

**Periodo (Mese / Anno)\***

Da: Giugno 2020

A: Giugno 2023





**Conclusioni:**

Le ricerche confermano la premessa dell'analisi di mercato, ovvero che si tratta di un immobile che – nella specifica zona – non viene con frequenza alienato; sono stati perlopiù riscontrati piccoli laboratori, magazzini e cantine ceduti unitamente ad altre unità immobiliari poiché, separatamente dalle unità principali e, da esse divise, hanno uno "scarso" appeal. Si sono analizzate anche le offerte di vendita nel medesimo segmento di mercato (asking price) rilevando similari informazioni anche in tale segmento.

Si ritiene che lo stesso possega uno modesto appeal immobiliare poiché facente parte di un segmento di mercato "ristretto" e che al di fuori di tale segmento possa ragionevolmente scontare tempi di trattativa di lungo periodo; qualora la cessione/vendita debba essere celere o forzata, potrebbero essere significative le oscillazioni di "prezzo" (al ribasso).

Ai fini delle dinamiche di mercato vi è da considerare che lo scenario economico che si prospetta, a seguito degli eventi legati all'epidemia virale di covid-19, ad eventi bellici e "crisi internazionali" che hanno una ripercussione sull'economia reale (aumento dell'inflazione, "caro prezzi" dell'energia, aumento del tasso dei mutui, etc...); tali aspetti non fanno intravedere segnali confortanti per il comparto immobiliare e la maggior parte degli addetti ai lavori ipotizza un rallentamento dell'attività transattiva con, in ipotesi, conseguente "stagnazione" dei prezzi (ovvero dei prezzi richiesti in termini di offerte di vendita), a maggior ragione per immobili "strumentali" per destinazione, posti a margine delle principali arterie viarie o zone commerciali.

Livello del prezzo di mercato - nota) definita al punto R.3.3.5.8. delle Linee Guida ABI - apr. 2022 - il livello del prezzo di mercato è rappresentato dal prezzo unitario medio degli immobili del segmento di mercato, oppure dal prezzo unitario minimo e dal prezzo unitario massimo:

Livello del Prezzo unitario medio

Data di ricerca: 31.10.2023 (per OMI). Fonte - quotazioni Borsino Immobiliare: Zona Arezzo, cluster centro:



**Arezzo (AR)**  
Piazzola Del Murello, 32, 52100 Arezzo Ar, Italia

**ZONA CENTRO STORICO TUTTA LA PARTE RACCHUSA NELLA CERCHIA DELLE MURA**



**Laboratori**

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 807	Euro 1.249	Euro 1.690

**Magazzini**

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 868	Euro 1.333	Euro 1.799

L'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento all'ultimo semestre disponibile alla data della valutazione, ovvero il 1° 2023, con riferimento alla specifica zona, indica un range di:

**Agenzia Entrate**

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

Fascia zona: Centrale/CENTRO STORICO - TUTTA LA PARTE RACCHIUSA NELLA CERCHIA DELLE MURA

Codice zona: B1

Microzone: 1

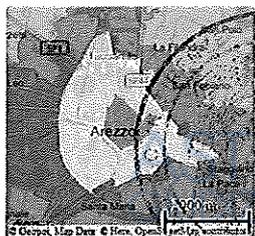
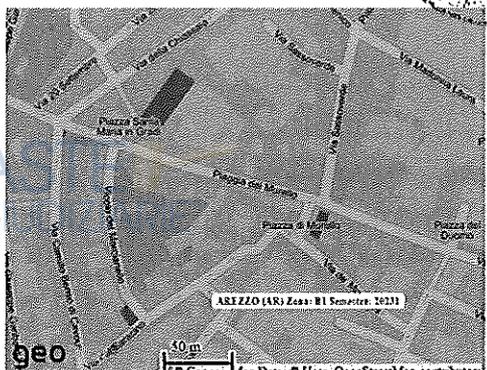
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	1200	1800	L	5,7	8,5	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Pur avendo riportato le predette quotazioni riportate ai fini dell'indicazione dei "range", si ricorda quanto evidenziato anche nello stesso sito web dell'Agenzia delle Entrate, ovvero non possono intendersi "tout court" come sostitutivi della stima, ma solo di ausilio alla stessa, in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima.

Indici di Mercato:

Saggio annuale di variazione dei prezzi

+ 0,00% - dato "medio" assunto dal confronto tra due annualità OMI (1° sem. 2022 - 1° sem. 2023) nello stesso cluster per la medesima tipologia (laboratori)

Saggio di variazione del livello di piano

La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano; posto che il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi del particolare segmento di mercato, talvolta il mercato indica un prezzo marginale a forfait per ogni piano in più (in presenza dell'ascensore).

Assunzione del Perito (così definita al punto 3.3. della norma UNI 11612/2015 e al punto R.4.5.1.1. delle Linee guida ABI): non avendo sufficienti elementi (reperibili nello stesso segmento) per determinarlo in via analitica, posto che trattasi di edificio senza ascensore, senza peculiari affacci e/o viste panoramiche, da indagini esperite presso colleghi ed operatori di settore, sia rintracciabile tra l'1 ed il 3%. Si ricorda che il segno del prezzo marginale varia in presenza o assenza dell'ascensore. Per questa tipologia immobiliare - pur non essendovi particolari viste - si assume che l'altezza di piano, ovvero che il primo livello, rispetto al piano terra prospiciente una pubblica via, abbia una "niveanza massima".

Costi impianti (ricostruzione a nuovo) – costi ristrutturazione/manutenzione

Costo intervento di "manutenzione": da 1-2-3-4-5

Impossibilitata per la natura dell'incarico a fare una disaggregazione funzionale degli elementi al fine di computare le singole parti d'opera, si procederà in maniera sintetica, in funzione della consistenza dell'unità. Sulla scorta di costi "medi" (assunti da studi di settore - prezzario opere edili ordine degli Architetti) si determinerà un costo "manutenzione" (ristrutturazione di tipo leggero) utile ai fini estimativi per determinare il passaggio di scala ovvero il prezzo marginale dello stato di conservazione. Per le specifiche si rimanda alla tabella MCA - costi di manutenzione.

Servizio igienico

Presente (si rimanda alle tabelle MCA)

Dotazioni di impianti

impianto elettrico presente (si rimanda alle tabelle dell'MCA)

Assunzione del Perito: Per quanto attiene la determinazione del costo a nuovo del servizio igienico e dell'impianto elettrico, ovvero di tutta la dotazione di impianti che sarà utilizzata ai fini della comparazione, gli stessi saranno determinati a "corpo/forfait" sulla scorta di interventi analoghi. Per tali indicazioni/dati, si rimanda alle specifiche tabella delle MCA.

### 1.14.3 SVILUPPO ANALITICO DELL'ANALISI ESTIMATIVA

### 1.14.4. CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore da stimare

Valore di mercato

Si premette che il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach - MCA), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Una valutazione immobiliare si basa su sei principi fondamentali:

1. Dipendenza del valore dallo scopo della stima: un bene può assumere contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono gli scopi della stima;
2. Unicità del metodo estimativo;
3. Prezzo come fondamento del giudizio di stima: ogni giudizio di stima ha come fondamento e punto di arrivo il prezzo, che misura il rapporto tra bene e moneta equivalenti al costo o al prezzo di scambio del bene stesso;
4. Previsione come carattere immanente del giudizio di stima: il giudizio di stima ha insito il concetto di previsione; se non ci fosse previsione, non ci sarebbe giudizio di stima, ma una mera constatazione di un prezzo storico o prezzo di listino;
5. Permanenza delle condizioni come fondamento della previsione: proiettare nell'immediato futuro le condizioni tecnico-economiche rilevate nell'immediato passato. Si sostiene che tra il momento in cui si formula la stima e la data di riferimento della stima le condizioni al contorno rilevate dall'estimatore non siano cambiate;
6. Ordinarietà come garanzia di oggettività e generale validità del giudizio di stima: tutti i parametri tecnici, economici, sociali, normativi, ecc. devono essere presi in considerazione nella stima nella loro dimensione più probabile. Il concetto di ordinarietà coincide con il concetto di statisticamente frequente.

Dopo una preliminare analisi dei dati disponibili sul mercato, per lo specifico segmento e tipologia, il sottoscritto ritiene appropriato adottare, quale metodo di stima, quello per comparazione con beni similari (ovvero metodo del confronto Market Comparison Approach - MCA): tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. L'M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

L'MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Attualmente le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto ai *subjects*) ed al segmento di mercato in cui si è operato. A quanto detto si aggiunge la difficoltà di reperimento di recenti transazioni per immobili simili, tanto per il numero di contratti recentemente stipulati, quanto per la "difficile" acquisizione degli stessi e la conseguente verifica ed analisi degli immobili compravenduti (parametri del segmento di mercato, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato, stato di conservazione, caratteristiche qualitative, dotazioni, ecc.).

Al fine di individuare tali comparabili, si sono esperite indagini presso la competente Agenzia delle Entrate (attraverso il portale Stimatrixcity) ed anche attraverso operatori del settore per verificare la presenza di atti di compravendita stipulati per immobili ricadenti nello stesso segmento (ed in quello prossimo riferito ai magazzini) presenti in zona nei 24 mesi antecedenti la data di riferimento della valutazione. Stante il numero di "dati certi" reperiti nel medesimo segmento, non è stato possibile né procedere con un "campione significativo" di dati per effettuare una c.d. "analisi di sensibilità".

## OSSERVAZIONE E RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Centrale	Destinazione	Produttiva
Tipologia immobiliare	Fabbricato usato	Tipologia edilizia	Fabbricato storico
Tipologia costruttiva	Muratura mista	Dimensione	Piccola
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica	Ciclo immobiliare	Contrazione (prezzi stabili e transazioni in diminuzione)
Livello di prezzo	si veda dati e quotazioni riportati nel precedente paragrafo	Tipo di contratto	al fini estimativi - compravendita

Per la determinazione dell'odierno e più probabile valore di mercato, la ricerca ha comunque dato esito positivo, avendo permesso di reperire i seguenti atti da porre a comparazione:

### INDIVIDUAZIONE BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL SEGMENTO DI MERCATO

COMPARABILE A		Fonte dato immobiliare	Atto compravendita
Rogante	Milloni Francesca Eugenia	Repertorio n°	2109
Data formazione prezzo	05.04.2023	Trascrizione n° part/anno	non nota
Tipologia immobile	Condominio non intensivo	Destinazione princip.	Produttiva
Comune	Arezzo		
Provincia	Arezzo	Quartiere	centro storico
Indirizzo	via San Lorentino	Civico n.	30
Prezzo	€ 15.000,00	Indice affidabilità	Normale

Descrizione del bene (estratta dall'atto di cv) : porzione immobiliare con ingresso diretto dal numero civico 30 della detta Via San Lorentino, a destinazione artigianale (laboratorio-deposito), posta al piano terra, composta da locale laboratorio-deposito sul fronte, disimpegno-sottoscala ed un ulteriore locale laboratorio-deposito sul retro del fabbricato.



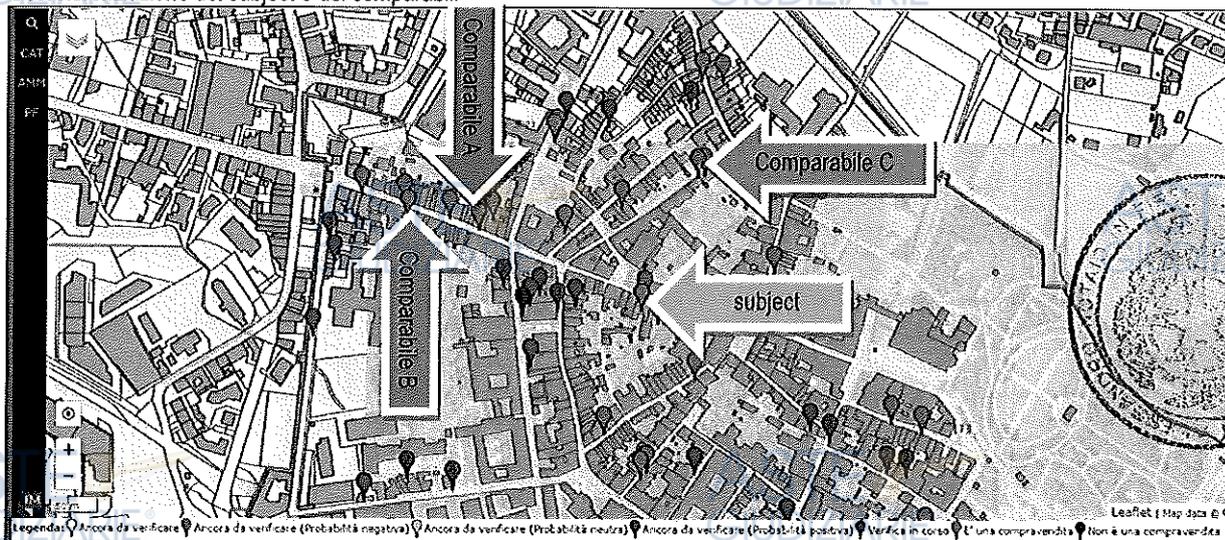
COMPARABILE B		Fonte dato immobiliare	Atto compravendita
Rogante	Fernando Licenziati	Repertorio n°	6316
Data formazione prezzo	15.02.2022	Trascrizione n° part/anno	non nota
Tipologia immobile	Condominio non intensivo	Destinazione princip.	magazzino/deposito
Comune	Arezzo		
Provincia	Arezzo	Quartiere	centro storico
Indirizzo	via San Lorentino	Civico n.	69
Prezzo	€ 25.000,00	Indice affidabilità	Normale
Descrizione del bene (estratta dall'atto di cv): compendio immobiliare che le parti così descrivono: in Arezzo (AR), via San Lorentino n. 69, porzione immobiliare ad uso deposito al piano terreno, composta da due locali oltre bagno con antibagno			

COMPARABILE C		Fonte dato immobiliare	Atto compravendita
Rogante	Maria Chiara Ceccarelli	Repertorio n°	373
Data formazione prezzo	03.11.2021	Trascrizione n° part/anno	non nota
Tipologia immobile	Condominio non intensivo	Destinazione princip.	magazzino/deposito
Comune	Arezzo		
Provincia	Arezzo	Quartiere	centro storico
Indirizzo	via della Chiassaia	Civico n.	30
Prezzo	€ 22.000,00	Indice affidabilità	Normale
Descrizione del bene (estratta dall'atto di cv): in Arezzo, via della Chiassaia n. 30 - vano uso magazzino al piano terreno composto da due vani, della consistenza catastale di mq. 18 (diciotto) come da planimetria allegata			

L'indice di affidabilità del comparabile dipende dal grado di conoscenza dell'immobile da parte del valutatore:

- Ottima: il valutatore ha una conoscenza diretta del bene
- Buona: il valutatore non ha conoscenza diretta del bene ma ha assunto informazioni da altri tecnici che hanno operato in esso
- Normale: il valutatore non ha conoscenza diretta del bene ed ha desunto i dati dall'atto.
- Limitata: il dato immobiliare è riferito ad una proposta di vendita (opzione limitante conosciuta del Committente che non ne ha precluso l'uso)

Georeferenziazione del subject e dei comparabili



Assunzione del Perito riferita ai comparables: In assenza di indicazione - nei rispettivi rogiti - di eventuali preliminari di compravendita, si assumerà - come data di formazione del prezzo quella degli atti stessi. Non avendo avuto la possibilità di visionare direttamente i beni, per quanto attiene aspetti quali/quantitativi gli stessi si sono desunti dalla lettura dei titoli, dai sopralluoghi esperiti dall'esterno (tipo drive-by); ciò detto si assumeranno ai fini estimativi, quegli stadi di conservazione che, con i dovuti nomenclatori,



CARATTERISTICA/PREZZO DATA	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP. PRINCIPALE	€/mq	€ 535,71	€ 535,71	€ 535,71
SERVIZI IGIEN.	€	€ 566,67	€ 566,67	€ 566,67
IMP. RISCALDAM.	€	€ 714,29	€ 714,29	€ 714,29
STATO MANUTENZIONE	#	€ 4.200,00	€ 4.350,00	€ 2.550,00
CLASSE ENERGET.	##	€ 1.400,00	€ 1.450,00	€ 850,00
LIVELLO DI PIANO	**	€ 225,00	€ 375,00	€ 330,00

Eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procederà di seguito con la compilazione della tabella di valutazione nella quale sono state svolte le operazioni di confronto tra gli immobili comparabili e quello da valutare (subject).

In sostanza la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne ed il prezzo di mercato delle caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si indica il prodotto risultante tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente ed il prezzo marginale della caratteristica presa con il proprio segno.

Per ogni colonna si procede poi alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere i prezzi corretti.

Il prezzo corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare ed è stato calcolato utilizzando quale base il prezzo dell'immobile di confronto e la sommatoria degli aggiustamenti delle singole caratteristiche considerate nell'analisi estimativa.

	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO DATA	€		15.000,00	€		25.000,00	€		22.000,00
SUP. PRINCIPALE	€	535,71	€ 5.892,86	€	535,71	€ 5.357,14	€	535,71	€ 11.785,71
SERVIZI IGIEN.	€	566,67	€ 566,67	€	566,67	€ -	€	566,67	€ 566,67
IMP. RISCALDAM.	€	714,29	€ -	€	714,29	€ -	€	714,29	€ -
STATO MANUTENZIONE	€	4.200,00	€ 4.200,00	€	4.350,00	€ 4.350,00	€	2.550,00	-€ 7.650,00
CLASSE ENERGET.	€	1.400,00	€ -	€	1.450,00	€ -	€	850,00	€ -
LIVELLO DI PIANO	€	225,00	€ -	€	375,00	€ -	€	330,00	€ -
PREZZO CORRETTO	€		25.659,52	€		34.707,14	€		26.702,38

### SISTEMA DI STIMA

La soluzione del sistema di stima permette di determinare il valore del subject ed il prezzo marginale delle caratteristiche qualitative posta a sistema: Nel caso di specie quelle più significative sono la funzionalità (FUNZ) e la Localizzazione (LOC). L'importo calcolato è posto pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti (1), espressa dalle caratteristiche ed il vettore dei prezzi corretti del MCA.

CARATTERISTICA	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	SUBJECT
PREZZO CORRETTO	€ 25.659,52	€ 34.707,14	€ 26.702,38	
FUNZIONALITA'	2	3	3	3
LOCALIZZAZIONE	3	3	2	3

s= valore incognite	D= matrice dei coefficienti.			prezzo	unità
	Costante.	FUNZIONALITA'	LOCALIZZAZIONE		
V = Valore di stima	1	-1	0	€ 25.659,52	IMM. A
prezzo marginale car.=P FUNZIO	1	0	0	€ 34.707,14	IMM. B
prezzo marginale car.=P LOCALI	1	0	-1	€ 26.702,38	IMM. C

TABELLA 7 - VALUTAZIONE FINALE		
Prezzo marginale	FUNZIONALITA'	€ 9.047,62
Prezzo marginale	LOCALIZZAZIONE	€ 8.004,76
	Valore di stima	€ 34.707,14
	Valore di stima arrotondato	€ 34.700,00

Determinato in condizioni di ordinarietà il più probabile valore di mercato dell'immobile (che si arrotonda in cifra tonda ad € 35.000,00 trentacinquemila), si procede di seguito ad operare tutta una serie di detrazioni nascenti dalle caratteristiche dello stesso e dalle difformità riscontrate. Quale assunzione, lo scrivente ritiene di applicare una decurtazione forfettaria, stanti i maggiori adempimenti a carico dell'immobile de quo in quanto notificato, giusti peraltro gli impegni assunti con la convenzione del 23.06.1984. Aspetto questo, che non può essere determinato con il metodo marked orientend non avendo - almeno uno dei - comparables rinvenuti queste caratteristiche.

#### DETRAZIONI :

Dal valore di stima di cui sopra si devono detrarre i seguenti oneri e costi:

Più probabile valore di mercato € 35.000,00

adempimenti nascenti da convenzione del 23.06.1984 giusto il vincolo ex Lege 1089/1939 (5% circa)	-	1.725,00 €
Istanza sanatoria sanzione+diritti SABAP	-	2.000,00 €
Istanza sanatoria sanzione+diritti Comune	-	2.100,00 €
spese professionista per sanatoria + progetto N.O. SABAP	-	3.250,00 €
spese per adeguamento catastale	-	500,00 €

Più probabile valore di mercato a seguito di deprezzamenti	24.425,00 €
--	-------------

Per le motivazioni già esposte in conclusione del paragrafo 1.7.1. (pag.31) sull'opportunità di procedere alla regolarizzazione del bene antecedentemente all'asta/cessione dello stesso (per i limiti del trasferimento di un bene notificato con irregolarità amministrative), si determina di seguito il più probabile valore di mercato, in condizioni di regolarità amministrativa e catastale:

Più probabile valore di mercato a seguito di deprezzamenti ma in condizioni di regolarità	33.275,00 €
---	-------------

#### SINTESI CONCLUSIVA

Il complessivo e più probabile valore in libero mercato del bene immobile facente parte del Lotto 1) è pari ad:

€ 24.425,00 (ventiquattromilaquattrocentoventicinque) in condizioni di difformità amministrativa e catastale:

€ 33.275,00 (trentatremiladuecentosettantacinque) in condizioni di regolarità amministrativa e catastale:

\*Nota: l'importo indicato si intende indicativo, al netto di Iva e di eventuali, ulteriori spese tecniche al momento non determinabili.

#### 1.14.3.2 CALCOLO DEL PIÙ PROBABLE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla Liquidazione Coatta Amministrativa.

Le principali differenze che solitamente sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- ridotta efficacia della pubblicità immobiliare; minor attività di marketing-agency;
- difficoltà di visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- maggior rischio assunto per assenza garanzie postume o presenza vizi occulti;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa) considerati:
  - normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
  - normale - lungo periodo che intercorre fra la data del trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
  - assoluta, momentanea, incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure di Liquidazione;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti;
- incertezza temporale sul possesso dell'immobile da parte del debitore-conduttore ed eventuali mancati redditi;

#### STUDIO TRE FIRENZE

Firenze, c.a.p. 50126, via Turchia, n° 12 - tel. e fax 055 - 47.65.03 - e-mail : info@studiotrefirenze.it - p. IVA 05940310484 - c.f. 94167270480

Pagina 44

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda le unità si ritiene congruo e coerente determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto delle percentuali che saranno indicate; tali percentuali di riduzione contemplano le varie voci prese a riferimento dallo scrivente (che di seguito si elencano) e che possono essere messe a disposizione del Liquidatore qualora necessiti di uno sviluppo analitico delle stesse.

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata dell'immobile facente parte il LOTTO 1

Sviluppo dell'analisi estimativa:

**Sezione urbana A, Foglio di mappa 172, particella 391, subalterno 25;** il più probabile valore di mercato a seguito dei deprezzamenti è stato determinato in €.2.542,50; da tale importo si procede a determinare il più probabile valore di vendita forzata considerando, quali elementi di deprezzamento, i seguenti aspetti ed elementi:

assenza garanzie postume o presenza vizi occulti (10% circa)

#### VALORE di VENDITA FORZATA

Pur determinando, alla luce di quanto sopra, un valore di vendita forzata (c.d. "prezzo a base d'asta") pari, in cifra tonda, ad €.22.500,00 con un ribasso del 10,00% circa rispetto al valore di mercato stimato nel precedente paragrafo in condizioni di difformità amministrativa e catastale, non essendo possibile per i motivi già esposti ed argomentati, procedere alla cessione del bene notificato in condizioni di irregolarità amministrativa, si procederà di seguito a determinarne il valore in condizioni di regolarità amministrativa e catastale.

Ciò detto si determina quale valore di vendita forzata (c.d. "prezzo a base d'asta"), un valore in cifra tonda pari ad €.**30.500,00** (trentamila/cinquecento/00)

Assunzione: Seppur il valore di vendita forzata in caso di regolarità amministrativa e catastale, tenga conto in maniera "algebraica" della sola somma dei costi utili alla regolarizzazione, è opinione dello scrivente valutatore che in termini di appeal e quindi di interesse commerciale, i "benefici" per un immobile notificato regolare sotto il profilo amministrativo, possano essere superiori.

#### 1.15 VALORI DI STIMA

Alla luce di quanto considerato nel precedente paragrafo "analisi estimativa" e per quanto concerne l'unità distinta nella **Sezione urbana A, Foglio di mappa 172, particella 391, subalterno 25, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 8, Piaggia del Murello n°32, piano T, consistenza 48 m<sup>2</sup>, superficie catastale Totale m<sup>2</sup> 48, rendita definitiva €.230,55.**

Si identificano di seguenti i valori di stima:

1) - Più probabile valore di mercato dei beni:

1 a) - €.**24.425,00** (ventiquattromilaquattrocentoventicinque) in condizioni di difformità amministrativa e catastale

1 b) - €.**33.275,00** (trentatremiladuecentosettantacinque) in condizioni di regolarità amministrativa e catastale

2) - Più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata: €.**30.500,00** (trentamila/cinquecento) in condizioni di regolarità amministrativa e catastale

#### 2.1. GIUDIZIO DIVISIBILITÀ DEL BENE

Non si rilevano immobili in comproprietà tali da predisporre un piano divisionale a favore del concordato preventivo

Si rilevano immobili in comunione in carico concordato preventivo

#### 3.1. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di beni immobili di proprietà di Società e non di persona fisica, il medesimo è soggetto al regime I.V.A. E non ad imposta di registro.

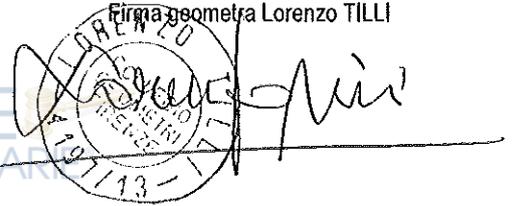
## 4.1. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 1\_Documentazione fotografica;
- 2\_Documentazione catastale (estratto di mappa, visura, planimetria, elaborato planimetrico parziale ed elenco subalterni);
- 3\_Pratiche edilizie (in ordine cronologico);
- 4\_Nullata Soprintendenza;
- 5\_Convenzione ed atto d'obbligo;
- 6\_Titolo Provenienza;
- 7\_Nota di trascrizione del Decreto di Vincolo, oltre relazione storica.

In fede.

Data e luogo di sottoscrizione del presente rapporto estimativo: Firenze, 10 aprile 2024

Firma geometra Lorenzo TILLI



## 5.1. NOTE

1) *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

2) *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

3) *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

4) *Residenziale: Appartamento, villa unifamiliare, villetta a schiera, etc... (e sue pertinenze, cantina, box, posto auto coperto/scoperto, etc..)*

5) *Magazzino - deposito per attrezzature di materiale edile.*

6) *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

7) *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

8) *Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo ricambio degli impianti, o rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.*

9) *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

10) *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

11) *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinare l'uso e la funzionalità.*

12) *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

13) *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliare.*

14) *Dimensione: Indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade*

15) *Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.*

16) *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

17) *Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.*

18) *Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.*

19) *Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.*

20) *Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.*

21) *Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.*



- 22) **Filtering**: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.
- 23) **Fase del mercato immobiliare**: è riferita all'andamento ciclico del mercato.
- 24) **Recupero**: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.
- 25) **Espansione**: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.
- 26) **Contrazione**: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.
- 27) **Recessione**: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.
- 28) **Dato immobiliare**: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.
- 29) **Descrizione sintetica**: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.
- 30) **Identificazione catastale**: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali.
- 31) **Superficie Esterna Lorda (SEL)**: Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
- 32) **Superficie Interna Lorda (SIL)**: Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
- 33) **Superficie Interna Netta (SIN)**: Per superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.
- 34) **Rapporto mercantile superficiale (m)**: riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale)  $p_i$  di una superficie secondaria generica  $x_i$  (con  $i=2,3,\dots,k$ ) e il prezzo unitario (o marginale)  $p_1$  della superficie principale  $x_1$  nel modo seguente:  $m = p_i : p_1$
- 35) **Superficie commerciale**: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale  $S_1$  e le superfici secondarie  $S_i$ , in ragione dei rapporti mercantili (m). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S_1 + \sum m \cdot S_i$ .
- 36) **Livello di piano**: Indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1, 2, 3, ecc).
- 37) **Ascensore**: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.l. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.
- 38) **Servizi**: indicare il numero servizio igienici presenti nell'unità in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.
- 39) **Manutenzione del fabbricato**: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).
- 40) **Minimo**: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.
- 41) **Medio**: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).
- 42) **Massimo**: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.
- 43) **Manutenzione unità immobiliare**: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).
- 44) **Minimo**: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.
- 45) **Medio**: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.
- 46) **Massimo**: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.
- 47) **Luminosità dell'immobile**: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).
- 48) **Minimo**: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.
- 49) **Medio**: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.
- 50) **Massimo**: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta coerente con la destinazione d'uso.
- 51) **Panoramicità dell'immobile**: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico - architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).
- 52) **Minimo**: l'unità immobiliare consente visuali non significative.
- 53) **Medio**: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.
- 54) **Massimo**: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.
- 55) **Funzionalità dell'immobile**: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).
- 56) **Minimo**: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone. I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originali per necessità temporanee.
- 57) **Medio**: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone. I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.
- 58) **Massimo**: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.
- 59) **Finiture dell'immobile**: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).
- 60) **Minimo**: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.
- 61) **Medio**: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.
- 62) **Massimo**: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.
- 63) **Esposizione prevalente dell'immobile**: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).
- 64) **Minimo**: l'unità immobiliare ha principalmente, una non corretta esposizione, in quanto l'orientamento è inadatto rispetto all'area geografica di ubicazione.
- 65) **Medio**: l'unità immobiliare ha un'esposizione favorevole, solo parzialmente e in relazione ai vani principali, in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte rispetto all'area geografica di ubicazione.
- 66) **Massimo**: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto l'orientamento è completamente favorevole rispetto all'area geografica di ubicazione.
- 67) **Due diligence edilizio/urbanistica**: documento teso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la conformità-rispondenza degli immobili ai requisiti di natura urbanistica. Consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità e rispondenza di un immobile rispetto alle normative urbanistico-edilizie - nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati e/o asseverati.
- 68) **Due diligence catastale**: documento teso a stabilire attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto la conformità catastale degli immobili (ai sensi dell'art. 19 del D.L. n°78 del 31.05.2010 convertito con Legge del 31.07.2010 n°122).
- 69) **Titolarietà**: Lo scopo è quello di analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere pregiudizievoli ai fini estimativi dell'immobile nonché incidere sul trasferimento dello stesso; si tratta di analizzare:  
 - La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)  
 - La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)  
 - La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionali)  
 - Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)

- Eventuali controversie in atto.

- Verifica della presenza della certificazione energetica.

70) Migliore e più conveniente uso (HBU - Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche.

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;

- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;

- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;

- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

71) Monoparametrica: procedimento di stima che si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità tra il prezzo medio unitario per la consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

72) Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

73) Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, etc...).

74) Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

75) Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

76) Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula  $V = R / I$  dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e I è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

77) Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

78) Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis - DCF) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

79) Metodo dei costi: determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerato eventualmente la vetustà e l'obsolescenza. Il costo di costruzione può essere rappresentato dalle seguenti (indicative) spese:

- acquisto dell'area edificabile;
- spese tecniche (progettazione, direzione lavori, sicurezza, strutturale, impiantistica, collaudi, accatastamento, agibilità etc....);
- spese per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
- spese di costruzione;
- spese per allacciamenti vari;
- spese imposte;
- spese per interessi passivi;
- spese impreviste;
- spese di marketing;

Verbale di asseverazione  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno diciotto del mese di aprile,  
18 aprile 2024

alle ore dodici e minuti undici,

nel mio studio in Firenze, in via Fra' Giovanni Angelico al numero 52,  
davanti a me dottor Piergiulio Cinelli, notaio in Firenze, iscritto al Ruolo  
del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

è comparso

TILLI Lorenzo, nato a Firenze (FI) in data 21 settembre 1971, domiciliato a  
Firenze (FI), in via Turchia n. 12, presso il proprio studio professionale, co-  
dice fiscale TLL LNZ 71P21 D612C, iscritto all'Albo dei Geometri e dei  
Geometri laureati della Provincia di Firenze al numero 4197/13.

Il comparante, della cui identità personale io notaio sono certo, mi ha pre-  
sentato il rapporto di valutazione immobiliare che precede, relativo all'im-  
mobile in Comune di Arezzo (AR), in Piaggia del Murello al numero civico  
32, oggetto della relazione, al fine di determinare il valore di mercato non-  
chè il valore di vendita forzata, chiedendomi di asseverarla con giuramen-  
to, ai sensi dell'art. 1 del r.d.l. 1666/1937, relazione composta da numero 48  
(quarantotto) fogli su 48 (quarantotto) facciate, oltre a numero 7 (sette) al-  
legati che seguono.

Io Notaio, aderendo alla richiesta fattami, previa ammonizione sulle con-  
seguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare  
la verità, deferisco giuramento al comparante, chiedendo di ripetere la for-  
mula di rito.

Il medesimo, aderendo, presta giuramento, dichiarando:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, e di aver re-  
dato la perizia sopra riportata, al solo scopo di far conoscere la verità."

Spese ed imposte del presente atto, accessorie e conseguenti, sono a carico  
del richiedente.

Richiesto io notaio ho dato lettura del presente atto alla parte che lo ap-  
prova e lo conferma e con me notaio lo sottoscrive alle ore  
dodici e minuti diciotto.

Scritto con mezzi meccanici da persona di mia fiducia ed in parte mano-  
scritto da me notaio, consta di fogli uno di cui una facciata fino a qui.

Lorenzo Tilli

Piergiulio Cinelli notaio

