

# Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimentare

Giudice delegato  
Dott. Paolo Masetti

**R.F. n. 13/2016**

Fallimento I.C.E.A. S.r.l.  
con sede via Antonio Garbasso n. 36 in Arezzo  
codice fiscale: 01806880512

Curatore Fallimentare: Dott. Massimo Borri



## Lotto A

Relazione Tecnica Integrativa in forma anonima

**Il Perito**



**Allegati:**

- Allegato n. 1 documentazione catastale aggiornata al 24/08/2017;
- Allegato n. 2 documentazione edilizia aggiornata al 24/08/2017;
- Allegato n. 3 documentazione grafica e rilievi effettuati dal Perito aggiornati al 24/08/2017.

**Arezzo, lì 01/09/2017**

Il sottoscritto Arch. Alessandro Stocchi, iscritto all'ordine degli Architetti di Arezzo al n. 487, con studio in via della Regghia n. 52 in Arezzo, in data 16/02/2016, accetta l'incarico di Perito per la redazione della perizia estimativa dei beni immobili di proprietà della Società I.C.E.A. S.r.l.

## Lotto A

Porzione di immobile sito in Arezzo in Via Antonio Garbasso n. 36/B e 42/A, composto da cinque piani fuori terra adibiti principalmente ad attività commerciale e direzionale e da due piani interrati destinati a magazzino, locali deposito, posti auto e posti moto.

### Premessa:

Il perito nella stima effettuata in data 24/07/2016 ha quantificato le superfici di vendita utilizzando i dati catastali che risultavano regolarmente depositati presso l'Ufficio del Territorio.

L'edificio è di recente costruzione ed è stato oggetto di dichiarazioni di conformità rilasciate da altri professionisti.

Successivamente alla data di consegna della perizia di stima, il Perito ha ricevuto l'incarico per la verifica della conformità urbanistica/edilizia dei lotti oggetto di stima.

Al fine della verifica è stata utilizzata la documentazione edilizia dello stato autorizzato giacente presso gli Archivi Comunali e la documentazione catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio.

Sono stati eseguiti i seguenti accertamenti analizzando la conformità tra:

1. la documentazione edilizia dello stato autorizzato e la documentazione catastale;
2. lo stato attuale dei luoghi e la documentazione edilizia dello stato autorizzato;
3. lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale;

Al fine dell'accertamento descritto al **paragrafo 1**. Il perito ha digitalizzato e sovrapposto, con l'ausilio di programmi raster, la documentazione edilizia e la documentazione catastale. Dalla verifica è emerso che in alcuni casi le documentazioni non erano tra loro conformi.

Al fine della verifica descritta al **paragrafo 2**. Il perito ha dovuto effettuare un impegnativo rilievo metrico dettagliato di tutti i subalterni oggetto di stima. I dati acquisiti con i rilievi metrici sono stati utilizzati per ricostruire graficamente le planimetrie dello stato attuale dei luoghi. Per la ricostruzione grafica è stato impiegato un programma vettoriale CAD.

Durante le sovrapposizioni tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato autorizzato è emerso che in alcuni casi le rappresentazioni grafiche non erano tra loro conformi.

Per regolarizzare le varie difformità edilizie presenti nei lotti, nei casi dove è già stato depositato presso l'Amministrazione Comunale il documento di fine lavori, va eseguita la verificata della conformità edilizia delle opere realizzate e non autorizzate con la normativa vigente all'epoca della realizzazione e con la normativa vigente al momento della richiesta (verifica della doppia conformità). Nei casi conformi può essere presentato un deposito tardivo dell'opera realizzata (art. 143 L.R.

65/2014) pagando la sanzione amministrativa di 516,00 euro maggiorata del 20% come previsto dal Regolamento Comunale n. 23 del 22/02/2016 all'art. 14, oltre alle spese tecniche necessarie per la redazione e restituzione grafica dei rilievi e della documentazione tecnica.

Nei subalterni in fase di costruzione, per le opere di completamento che dovranno essere ancora realizzate, dovranno essere inoltrate presso l'Amministrazione Comunale nuove pratiche edilizie.

I valori di stima sono comprensivi dei costi necessari a regolarizzare le varie difformità.

Al fine dell'accertamento descritto al **paragrafo 3**, il perito ha sovrapposto le planimetrie dello stato attuale dei luoghi con la documentazione catastale.

Dalla verifica è emerso che in alcuni casi le documentazioni non erano tra loro conformi.

Ai fini della vendita delle unità immobiliari, affinché il bene sia correttamente identificato, è necessario che lo stato dei luoghi sia conforme con la documentazione catastale.

I rilievi metrici e le restituzioni grafiche effettuate dal perito sono stati utilizzati per la presentazione della denuncia di variazione catastale per tutti i subalterni non conformi.

Modifiche catastali effettuate:

*Subalterni catastali oggetto di variazione:* sub. 20, sub. 21, sub. 95, sub. 96, sub. 99, sub. 100, sub. 101, sub. 102, sub. 106, sub. 107, sub. 108, sub. 112, sub. 113, sub. 114, sub. 154, sub. 180;

*Subalterni catastali oggetto di soppressione:* sub. 94, sub. 133, sub. 139, sub. 167, sub. 179, sub. 196;

*Nuovi subalterni:* sub. 198, sub. 199, sub. 200, sub. 201, sub. 202, sub. 203, sub. 204, sub. 205.

Il Lotto A/54 (Magazzino, locale deposito", piano S/1, Sezione Urbana "A"- Foglio 108, Particella n° 3158 - Sub. 134 - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2 - Classe 6 - Consistenza 5 mq - Rendita 12,14 Euro) viene escluso dalla vendita per la presenza di impianti elettrici condominiali.

Per i locali ubicati al piano primo, sub. 152 e sub. 153, attualmente in affitto alla società **xxxxxxx** **xxxxxxx**, non è stato ancora possibile effettuare il rilievo metrico necessario alla verifica delle conformità urbanistica-edilizia e catastale. In tempi brevi verrà depositata una modifica/integrazione alla presente perizia per potere procedere alla vendita del bene sopra descritto;

Infine si precisa che la Superficie Convenzionale Vendibile per il primo e il secondo piano interrato è stata determinata utilizzando i dati catastali aggiornati, mentre per i restanti piani il computo è stato effettuato utilizzando i dati acquisiti dalle misurazioni eseguite dal perito.

La Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l'ausilio del rilievo metrico è stata determinata al lordo delle murature interne e perimetrali esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm. 50; i muri in comunione con altri immobili, vengono computati nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Al fine della valutazione delle superfici così determinate, le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), analizzate dal Perito, non possono intendersi sostitutive alla stima, ma soltanto di ausilio alla stessa, come espressamente indicato dalla stessa Agenzia del Territorio.

Le valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) fanno riferimento alle Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali, nonché a valori rielaborati dall'Agenzia stessa.

Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle Agenzie Immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e le principali associazioni di categoria.

Per la valutazione del Valore di Stima il perito ha inoltre considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, livello di finitura, livello del piano, esposizione, ecc...

Al fine della determinazione del valore di stima, il perito ha anche consultato i rogiti notarili delle unità immobiliari compravendute nello stesso immobile (documenti trasmessi in allegato in data 24/07/2016).

### Identificazione Catastale:

*Catasto fabbricati del Comune di Arezzo, si evidenzia che i lotti sottolineati sono stati oggetto di modifiche catastali:*

#### **LOTTO A/1**

“Posto Moto”, piano S/2,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 10** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 3 mq - Rendita 10,23 Euro;

#### **LOTTO A/2**

“Posto Moto”, piano S/2,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 11** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 3 mq - Rendita 10,23 Euro;

#### **LOTTO A/3**

“Posto Moto”, piano S/2,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 12** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 3 mq - Rendita 10,23 Euro;

#### **LOTTO A/4 variato**

“Posto Auto”, piano S/2,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 20** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

#### **LOTTO A/5 variato**

“Posto Auto”, piano S/2,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 21** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

#### **LOTTO A/6**

“Posto Moto”, piano S/2,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 36** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 4 mq - Rendita 13,63 Euro;

#### **LOTTO A/7**

“Posto Moto”, piano S/2,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 37** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 4 mq - Rendita 13,63 Euro;

#### **LOTTO A/8**

“Posto Moto”, piano S/2,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 38** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 4 mq - Rendita 13,63 Euro;

**LOTTO A/9**

“Magazzino, locale deposito”, piano S/2,

Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 47** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2  
- Classe 6 - Consistenza 11 mq - Rendita 26,70 Euro;

**LOTTO A/10**

“Posto Auto”, piano S/2,

Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 48** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 12 mq - Rendita 40,90 Euro;

**LOTTO A/11**

“Posto Auto”, piano S/2,

Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 49** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 12 mq - Rendita 40,90 Euro;

**LOTTO A/12**

“Posto Auto”, piano S/2,

Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 50** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 12 mq - Rendita 40,90 Euro;

**LOTTO A/13**

“Magazzino, locale deposito”, piano S/2,

Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 72** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2  
- Classe 6 - Consistenza 5 mq - Rendita 12,14 Euro;

**LOTTO A/14 sospeso**

“Magazzino, locale deposito”, piano S/2,

Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 73** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2  
- Classe 6 - Consistenza 7 mq - Rendita 16,99 Euro;

**LOTTO A/15 in attesa di cancellazione**

~~“Unità immobiliare”, piano S/1,~~

~~Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 94** - unità in corso di costruzione;~~

**LOTTO A/16 variato**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 95** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/17 variato**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 96** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/18**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 97** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/19**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 98** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/20 variato**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 99** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/21 variato**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 100** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/22 variato**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 101** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/23 variato**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 102** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/24**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 103** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/25**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 104** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 13 mq - Rendita 44,31;

**LOTTO A/26**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 105** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/27 variato**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 106** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/28 variato**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 107** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/29 variato,**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 108** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/30**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 109** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/31**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 110** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/32**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 111** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/33 variato**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 112** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/34 variato**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 113** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**LOTTO A/35 variato**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 114** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 30 mq - Rendita 102,26;

**LOTTO A/36**

“Magazzino, locale deposito”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 115** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2  
- Classe 6 - Consistenza 11 mq - Rendita 26,70 Euro;

**LOTTO A/37**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 116** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 12 mq - Rendita 40,90;

**LOTTO A/38**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 118** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 12 mq - Rendita 40,90;

**LOTTO A/39**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 119** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 12 mq - Rendita 40,90;

**LOTTO A/40**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 120** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 15 mq - Rendita 51,13;

**LOTTO A/41**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 121** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 15 mq - Rendita 51,13;

**LOTTO A/42**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 122** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 15 mq - Rendita 51,13;

**LOTTO A/43**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 123** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 12 mq - Rendita 40,90;

**LOTTO A/44**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 124** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 12 mq - Rendita 40,90;

**LOTTO A/45**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 125** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 13 mq - Rendita 44,31;

**LOTTO A/46**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 126** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 12 mq - Rendita 40,90;

**LOTTO A/47**

“Magazzino, locale deposito”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 127** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2  
- Classe 6 - Consistenza 6 mq - Rendita 14,56 Euro;

**LOTTO A/48**

“Magazzino, locale deposito”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 128** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2  
- Classe 6 - Consistenza 5 mq - Rendita 12,14 Euro;

**LOTTO A/49**

“Magazzino, locale deposito”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 129** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2  
- Classe 6 - Consistenza 5 mq - Rendita 12,14 Euro;

**LOTTO A/50**

“Magazzino, locale deposito”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 130** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2  
- Classe 6 - Consistenza 5 mq - Rendita 12,14 Euro;

**LOTTO A/51**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 131** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 12 mq - Rendita 40,90;

**LOTTO A/52**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 132** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 12 mq - Rendita 40,90;

**LOTTO A/53 soppresso**

~~“Magazzino, locale deposito”, piano S/1,~~

~~Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 133** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2  
- Classe 6 - Consistenza 7 mq - Rendita 16,99 Euro;~~

**LOTTO A/54 escluso dalla vendita per la presenza di impianti elettrici condominiali**

“Magazzino, locale deposito”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 134** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2  
- Classe 6 - Consistenza 5 mq - Rendita 12,14 Euro;

**LOTTO A/55**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 135** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 15 mq - Rendita 51,13;

**LOTTO A/56**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 136** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 14 mq - Rendita 47,72;

**LOTTO A/57**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 137** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 14 mq - Rendita 47,72;

**LOTTO A/58 soppresso**

~~“Posto Auto”, piano S/1,~~

~~Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 139** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2  
- Classe 6 - Consistenza 7 mq - Rendita 16,99;~~

**soppresso**

**LOTTO A/59**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 140** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 12 mq - Rendita 40,90 Euro;

**LOTTO A/60**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 141** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 26 mq - Rendita 88,62 Euro;

**LOTTO A/61**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 146** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 12 mq - Rendita 40,90 Euro;

**LOTTO A/62**

“Posto Auto”, piano S/1,

Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 147** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 12 mq - Rendita 40,90 Euro;

**LOTTO A/63**

“Posto Auto”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 148** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 17 mq - Rendita 57,95 Euro;

**LOTTO A/64**

“Uffici e studi privati”, piano 1,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 152** - Zona Censuaria 2 – Categoria A/10  
- Classe 4 - Consistenza 3 Vani – Rendita 712,71 Euro;

**LOTTO A/65**

“Uffici e studi privati”, piano 1,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 153** - Zona Censuaria 2 - Categoria  
A/10 - Classe 4 - Consistenza 27 Vani - Rendita 6.414,39 Euro;

**LOTTO A/66 variato**

“Uffici e studi privati”, piano 2,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 154** - Zona Censuaria 2 - Categoria  
A/10 - Classe 4 - Consistenza 8,5 Vani - Rendita 2.019,35 Euro;

**LOTTO A/67**

“Unità immobiliare”, piano 3,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 164** - unità in corso di costruzione;

**LOTTO A/68**

“Unità immobiliare”, piano 4,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 165** - unità in corso di costruzione;

**LOTTO A/69**

“Unità immobiliare”, piano 4,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 166** - unità in corso di costruzione;

**LOTTO A/70 soppresso**

“Unità immobiliare”, piano 4,  
~~Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 167** - unità in corso di costruzione;~~

**LOTTO A/71 in attesa di cancellazione**

“Posto Auto”, piano S/2,  
~~Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 179** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2  
- Classe 6 - Consistenza 11 mq - Rendita 26,70;~~

**LOTTO A/72 variato**

“Posto Auto”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 180** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 20 mq - Rendita 68,17 Euro;

**LOTTO A/73**

“Unità immobiliare”, piano 3,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 194** - unità in corso di costruzione;

**LOTTO A/74**

“Unità immobiliare”, piano 3,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 195** - unità in corso di costruzione;

**LOTTO A/75 soppresso**

~~“Unità immobiliare”, piano 4,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 196** - unità in corso di costruzione;~~

**Nuovi Lotti formati a seguito delle modifiche catastali:**

**LOTTO A/76 nuovo**

“Magazzino, locale deposito”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 198** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2  
- Classe 6 - Consistenza 8 mq - Rendita 19,42 Euro;

**LOTTO A/77 nuovo**

“unità in corso di definizione”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 199**

**LOTTO A/78 nuovo**

“Magazzino, locale deposito”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 200** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2  
- Classe 6 - Consistenza 7 mq - Rendita 16,99 Euro;

**LOTTO A/79 nuovo**

“unità in corso di definizione”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 201**

**LOTTO A/80 nuovo**

“unità in corso di costruzione”, piano 4,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 202**

**LOTTO A/81 nuovo**

“unità in corso di costruzione”, piano 4,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 203**

**LOTTO A/82 nuovo**

“unità in corso di costruzione”, piano 4,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 204**

**LOTTO A/83 nuovo**

“unità in corso di costruzione”, piano 4,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 205**

### Descrizione dell'Immobile:

L'immobile è di recente costruzione e vi si accede da via Antonio Garbasso tramite due ingressi posti a piano terra identificati con i numeri civici n. 36/B e n. 42/A.

L'edificio a pianta trapezoidale si sviluppa verticalmente su due piani interrati e cinque piani fuori terra. I due livelli interrati sono adibiti ad autorimesse, posti moto e locali deposito, il piano terra è a destinazione commerciale, gli ulteriori quattro piani, sono a destinazione direzionale. L'ultimo piano è costituito dalla copertura a terrazzo che è fruibile da due corpi scala che servono anche l'intero edificio. Sul terrazzo è installato un impianto fotovoltaico. Sono inoltre presenti due ascensori a servizio dell'immobile.

Come riportato dallo stesso progettista nella relazione allegata al deposito di variante in corso d'opera, pratica 4524/2012, *"Il progetto dell'edificio, orientato in fase di redazione ad un risultato di grande qualità architettonica, è stato realizzato nel rigoroso rispetto delle previsioni, sia per quanto riguarda la composizione architettonica, sia per la scelta dei materiali di finitura. Particolare cura è stata riservata al dimensionamento delle parti strutturali dell'edificio, nel pieno rispetto della normativa antisismica, e sia per quanto riguarda la progettazione ed esecuzione degli impianti idrotermico, sanitario ed elettrico..."*

*...Particolare attenzione è stata riservata ai contenimenti energetici dell'edificio, migliorando sensibilmente i paramenti esterni onde abbattere la trasmittanza degli stessi, usando blocchi di Poroton di 35 cm di spessore, con doppio cappotto termico interno ed esterno, il tutto reso ancora più efficace dalle pareti ventilate in Alucobond. I serramenti esterni in profilati di alluminio a taglio termico sono quanto di meglio offre oggi il mercato, ai quali è stato applicato un sistema di vetri a camera d'aria, che garantiscono un minimo di trasmittanza termica, sia per il dimensionamento della camera d'aria che della qualità dei vetri, nel rispetto del contenuto del D.M. 1444/68, art. 9.*

*Anche l'isolamento termico-acustico fra i vari piani e fra i vari locali di piano è stato realizzato onde dare una risposta ottimale rispetto ai requisiti delle normative..."*

Il livello di finitura dei piani fuori terra dell'immobile, ad eccezione dei subalterni ancora da completare, è ottimo. L'impianto fognario e di smaltimento delle acque meteoriche di tutto l'immobile necessita di verifiche e di manutenzione.

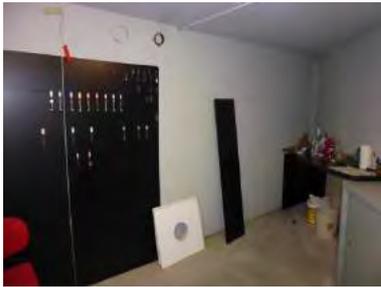
**PIANO SECONDO INTERRATO (autorimesse, posti moto e locali deposito):**



Si precisa che all'interno del **Lotto A/9** (Magazzino, Locale Deposito, piano S/2, **Sub. 47** - Consistenza 11 mq) sono state rilevate consistenti infiltrazioni di acqua:



**PIANO PRIMO INTERRATO (autorimesse, posti moto e locali deposito):**



Tracce di infiltrazioni e percolamenti di acqua localizzati nel solaio di copertura delle autorimesse in corrispondenza della vibilità e dei parcheggi ubicati a piano terra:



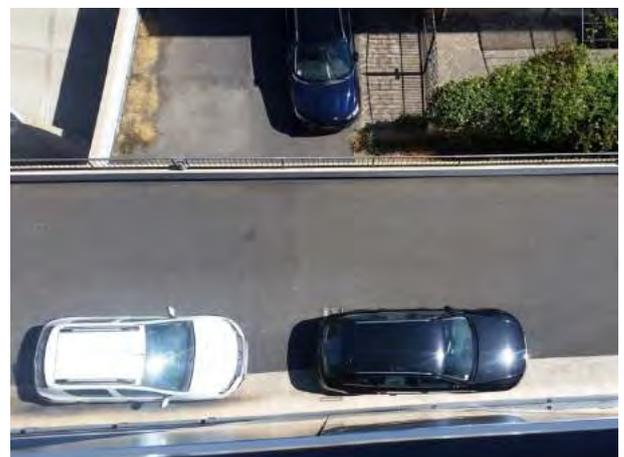
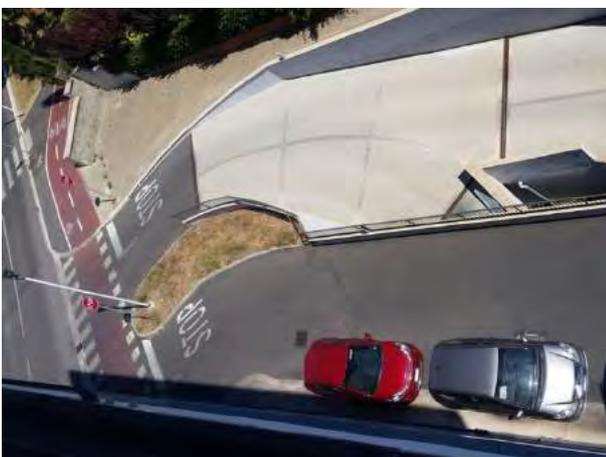


Al fine dell'analisi delle cause che hanno prodotto i percolamenti d'acqua, dovranno essere effettuate ulteriori indagini sull'impianto di smaltimento delle acque meteoriche e sullo stato di manutenzione dello strato impermeabilizzante del solaio soprastante. Inoltre dovranno essere effettuate verifiche sulla presenza e condizioni di manutenzione delle varie tubazioni in prossimità dell'immobile.

Per quanto concerne le tracce di infiltrazioni di acqua rilevate dovranno essere effettuati ulteriori controlli e verifiche per stabilirne la sussistenza e le cause che le hanno prodotte.

E' comunque necessaria la verifica dell'impianto elettrico da parte di un tecnico specializzato.

Viabilità e parcheggi ubicati a piano terra:





Particolare delle tubazioni che limitano il pieno utilizzo in altezza dei vani:



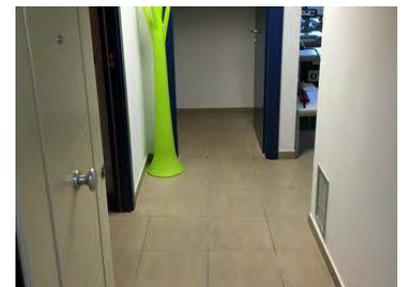
**PIANO PRIMO** (Direzionale, Uffici e Studi Privati):

**LOTTO A/64**

piano primo, Sezione Urbana "A"- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 152.**

Superficie calcolata graficamente con l'ausilio della documentazione catastale in atti al 24/07/2016 comprensiva di murature interne ed esterne = circa 63.30 mq, terrazza 42.00 mq.

In tempi brevi verranno effettuate le verifiche di conformità urbanistica-edilizia e catastale e verrà eseguito il rilievo metrico del lotto in oggetto. Si precisa che a seguito della verifica dimensionale la Superficie Convenzionale Vendibile sopra riportata potrebbe subire alcune variazioni.

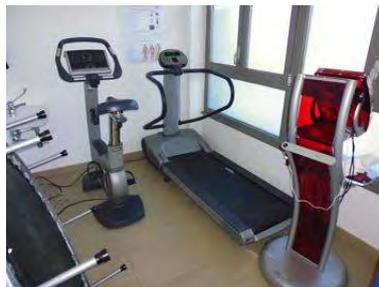


## LOTTO A/65

piano primo, Sezione Urbana "A" - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 153.**

Superficie calcolata graficamente con l'ausilio della documentazione catastale in atti al 24/07/2016 comprensiva di murature interne ed esterne = circa 512.70 mq, terrazze (68.00 + 42.00) mq = 110.00 mq.

In tempi brevi verranno effettuate le verifiche di conformità urbanistica-edilizia e catastale e verrà eseguito il rilievo metrico del lotto in oggetto. Si precisa che a seguito della verifica dimensionale la Superficie Convenzionale Vendibile sopra riportata potrebbe subire alcune variazioni.



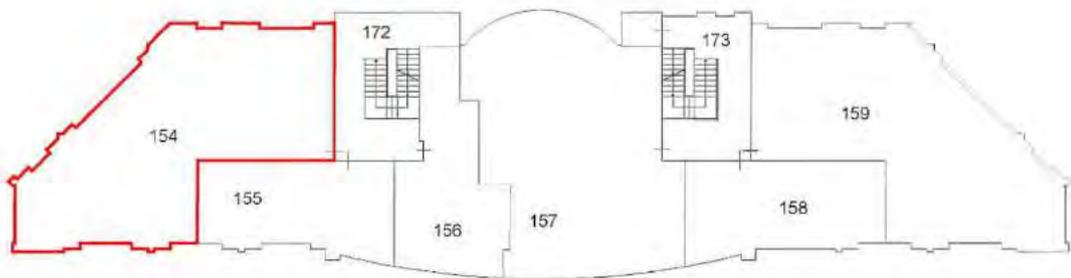
**PIANO SECONDO** (Direzionale, Uffici e Studi Privati):

**LOTTO A/66** variato,

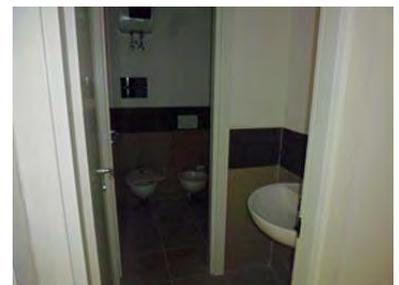
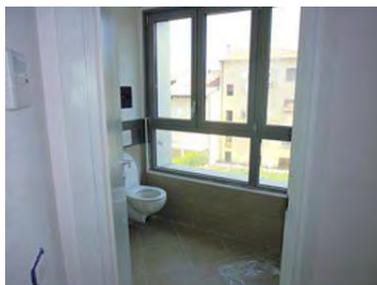
piano secondo, Sezione Urbana "A" - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 154.**

Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l'ausilio del rilievo metrico effettuato dal perito (allegato n. 3) = 145,00 mq

### PIANTA PIANO SECONDO



Lato Via Antonio Garbasso



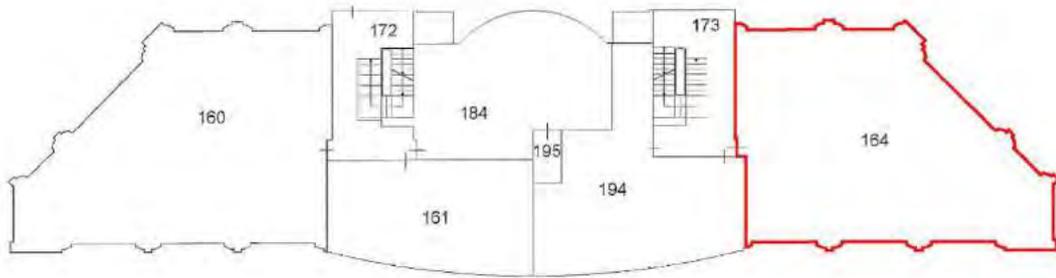
**PIANO TERZO** (Direzionale, Uffici e Studi Privati):

**LOTTO A/67**

piano terzo, Sezione Urbana "A"- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 164** - unità in corso di costruzione;

Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l'ausilio del rilievo metrico effettuato dal perito (allegato n. 3) = circa 181,00 mq

**PIANTA PIANO TERZO**



**Lato Via Antonio Garbasso**



Particolare del danneggiamento di una trave del solaio superiore di interpiano. Il danno è stato causato dai fori effettuati per il passaggio di alcune tubazioni provenienti dal piano superiore che nella trave hanno causato l'interruzione delle armature e del calcestruzzo.



Per verificare la sicurezza dell'elemento va effettuata una prova di carico della trave.

In alternativa bisogna procedere ripristinando la continuità delle armature e del calcestruzzo individuando un passaggio alternativo per le tubazioni di scarico.

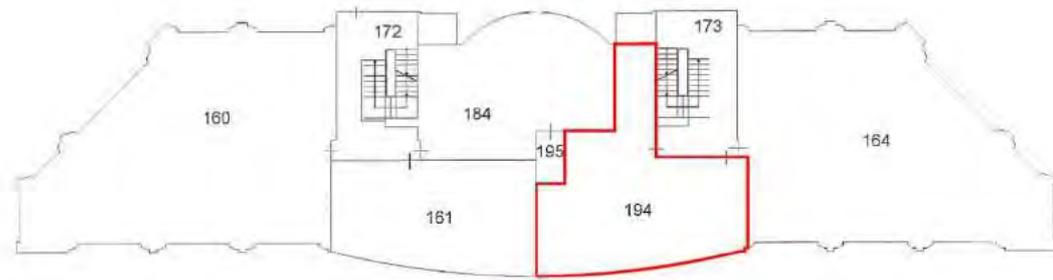
### LOTTO A/73

piano terzo, Sezione Urbana "A"- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 194.**

Unità in corso di costruzione;

Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l'ausilio del rilievo metrico effettuato dal perito (allegato n. 3) = circa 87,00 mq

### PIANTA PIANO TERZO



### Lato Via Antonio Garbasso



### LOTTO A/74

piano terzo, Sezione Urbana "A"- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 195.** Unità in corso di costruzione; La particella è oggetto di preliminare di vendita sottoscritto da ICEA s.r.l. con la XX per un importo di euro 1.000,00 iva esclusa (preliminare allegato in data 24/07/2016).

**PIANO QUARTO** (Direzionale, Uffici e Studi Privati):

Si precisa che l'impermeabilizzazione del manto di copertura di tutto l'immobile necessita di manutenzione. Nell'intradosso del solaio di copertura del quarto piano sono presenti tracce di infiltrazioni di acqua.



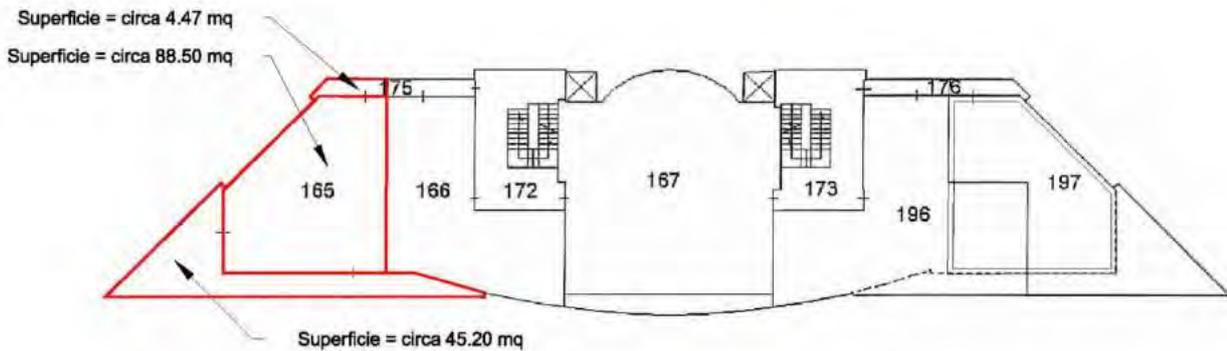
### LOTTO A/68

piano quarto, Sezione Urbana "A"- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 165**. Unità in corso di costruzione;

Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l'ausilio del rilievo metrico effettuato dal perito (allegato n. 3) = circa 91,00 mq, terrazza circa 43,00 mq (porzione di fabbricato graffiato al sub. 165).

Stato precedente il rilievo metrico:

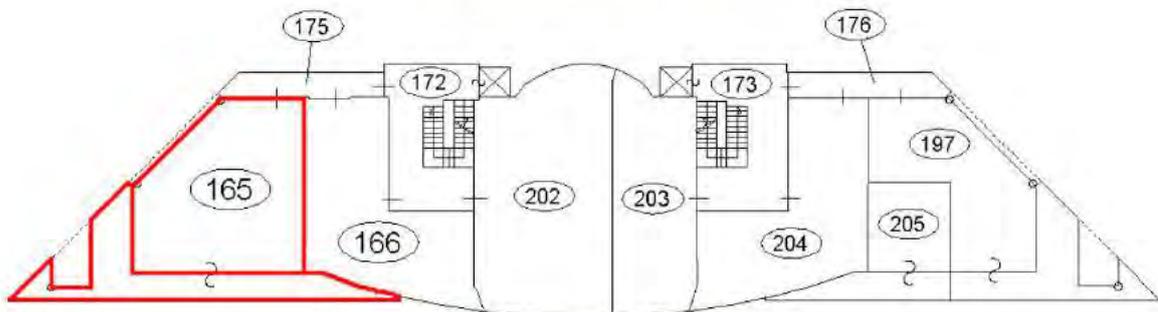
#### PIANTA PIANO QUARTO



Lato Via Antonio Garbasso

Stato successivo il rilievo metrico:

#### PIANTA PIANO QUARTO



Lato Via Antonio Garbasso

Rilievo fotografico subalterno n. 165



**LOTTO A/69 Variato**

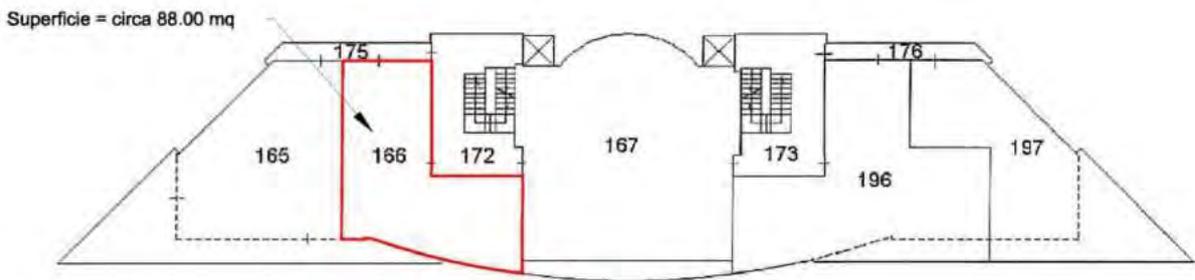
piano quarto, Sezione Urbana "A"- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 166.**

Unità in corso di costruzione;

Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l'ausilio del rilievo metrico effettuato dal perito (allegato n. 3) = circa 83.00 mq

Stato precedente il rilievo metrico e le modifiche catastali:

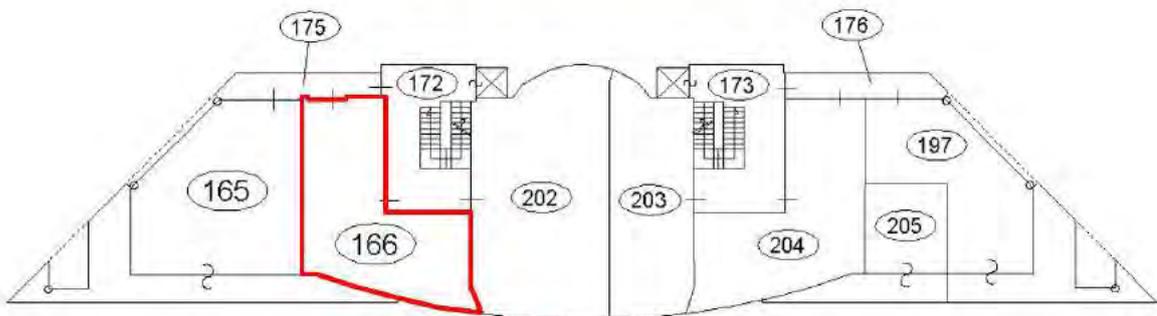
**PIANTA PIANO QUARTO**



Lato Via Antonio Garbasso

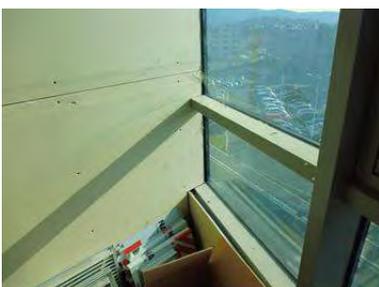
Stato successivo il rilievo metrico e le modifiche catastali:

**PIANTA PIANO QUARTO**



Lato Via Antonio Garbasso

Rilievo fotografico subalterno n. 166



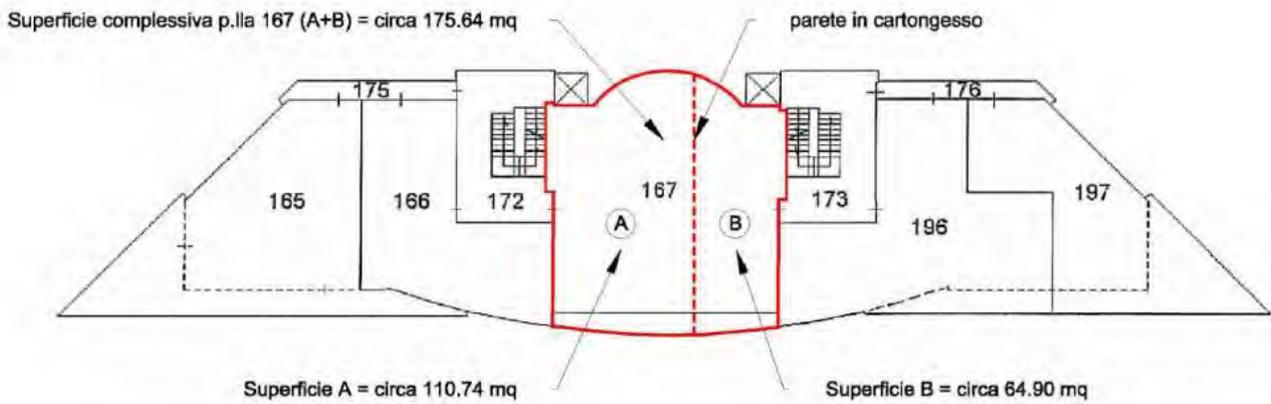
**LOTTO A/70 soppresso**

piano quarto, Sezione Urbana "A"- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 167.**

Il sub. 167 è stato soppresso. In sostituzione sono stati creati i **sub. 202 e 203.**

Stato precedente il rilievo metrico e le modifiche catastali:

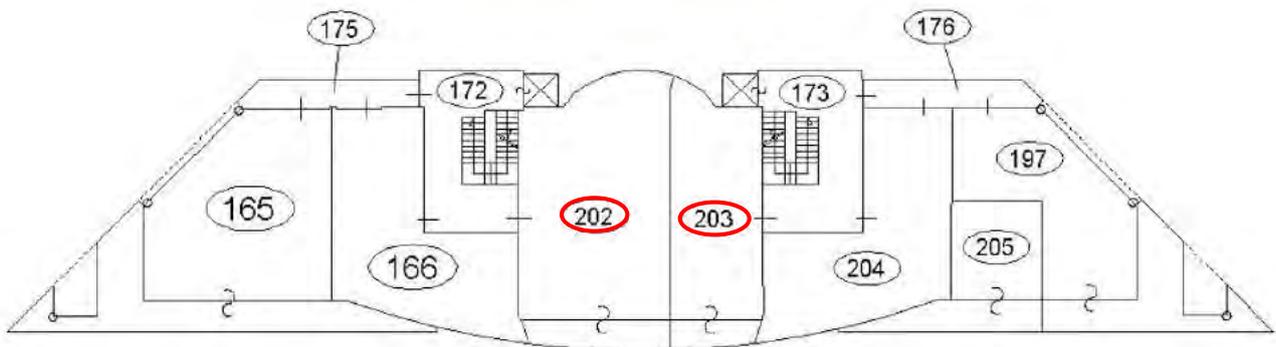
**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

Stato successivo il rilievo metrico e le modifiche catastali (soppressione del sub. 167 e creazione dei sub. 202 e 203):

**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

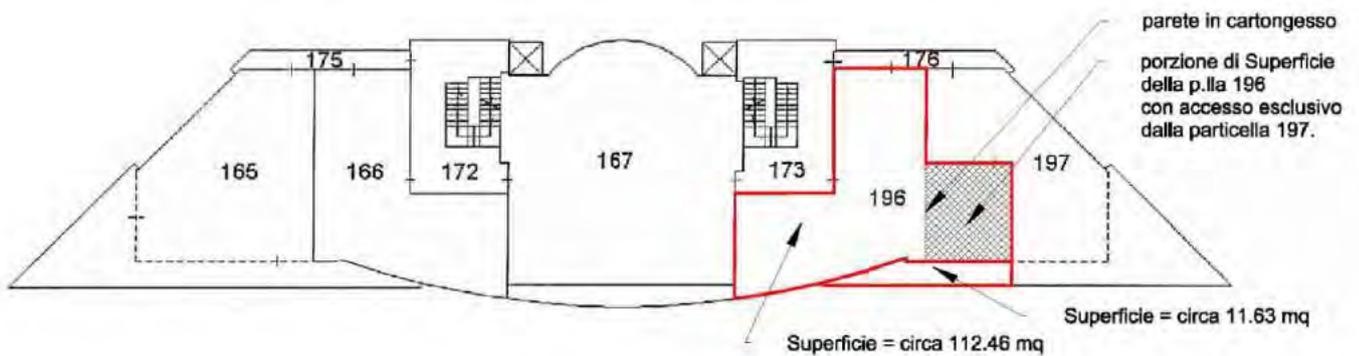
**LOTTO A/75** ~~soppresso~~

piano quarto, Sezione Urbana "A"- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 196**.

Il sub. 196 è stato soppresso. In sostituzione sono stati creati i **Sub. 204 e 205**.

Stato precedente il rilievo metrico e le modifiche catastali:

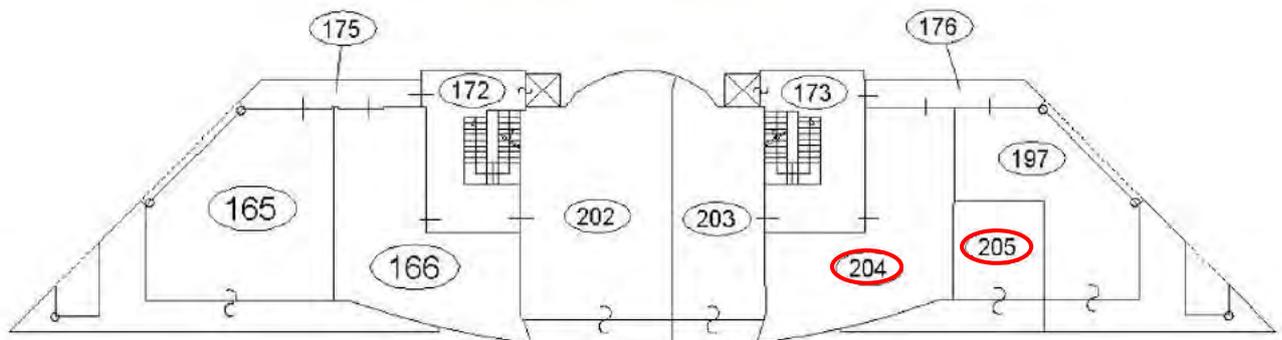
**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

Stato successivo il rilievo metrico e le modifiche catastali (soppressione del Sub. 196 e creazione dei nuovi Sub. 204 e 205):

**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

**Nuovi Lotti creati a seguito delle modifiche catastali:**

**LOTTO A/76 nuovo**

“Magazzino, locale deposito”, piano S/1,  
 Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 198** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2  
 - Classe 6 - Consistenza 8 mq - Rendita 19,42 Euro;

**LOTTO A/77 nuovo**

“unità in corso di definizione”, piano S/1,  
 Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 199**

**LOTTO A/78 nuovo**

“Magazzino, locale deposito”, piano S/1,  
 Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 200** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2  
 - Classe 6 - Consistenza 7 mq - Rendita 16,99 Euro;

**LOTTO A/79 nuovo**

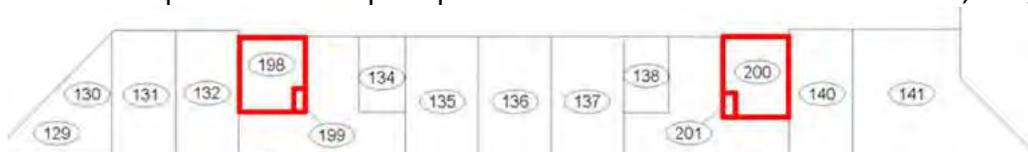
“unità in corso di definizione”, piano S/1,  
 Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 201**

Nuovo elaborato planimetrico piano primo interrato:

Agenzia delle Entrate <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio provinciale di Arezzo	<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Meioni Gino	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Arezzo	N. 1314
Comune di Arezzo	Sezione: A	Foglio: 108	Particella: 3158	Protocollo n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni.			Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 200



Dettaglio dell’elaborato planimetrico sopra riportato con l’identificazione dei sub. 198, 199, 200, 201:



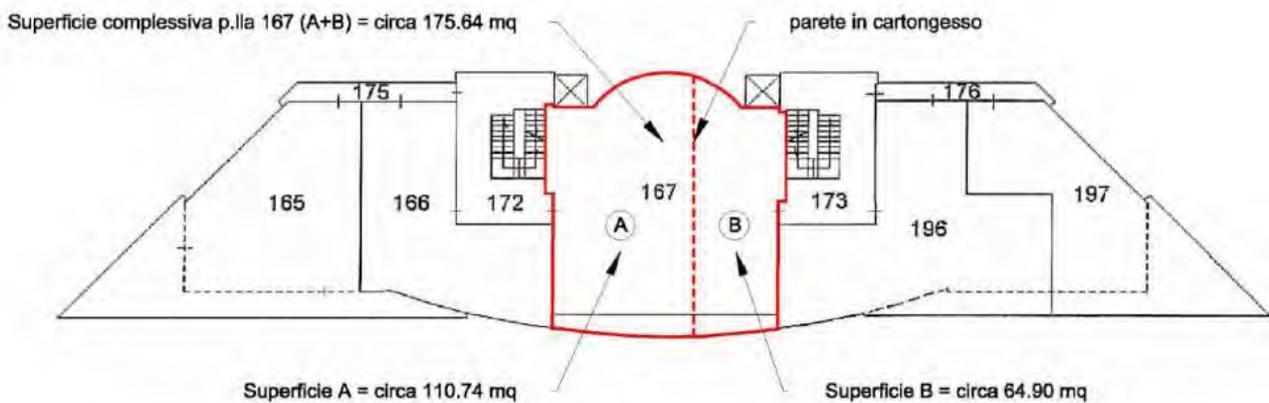
**LOTTO A/80 nuovo**

“unità in corso di costruzione”, piano 4,  
Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 202**;

Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l’ausilio del rilievo metrico effettuato dal perito (allegato n. 3) = circa 103.00 mq, terrazza circa 11,00 mq (porzione di fabbricato graffiato al sub. 202).

Stato precedente il rilievo metrico e le modifiche catastali:

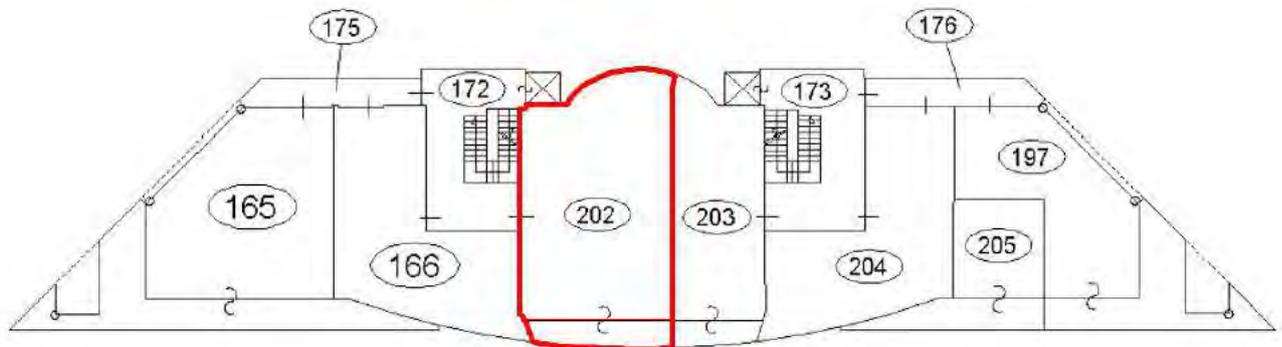
**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

Stato successivo il rilievo metrico e le modifiche catastali (soppressione del sub. 167 e creazione del sub. 202):

**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

Rilievo fotografico subalterno n. 202

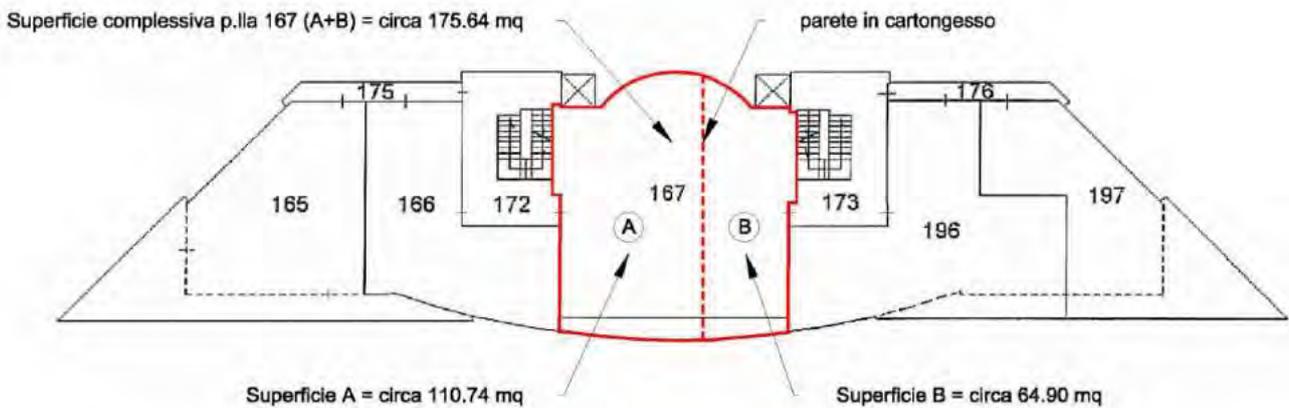


**LOTTO A/81 nuovo**

“unità in corso di costruzione”, piano 4, Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 203**;  
Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l’ausilio del rilievo metrico effettuato dal perito (allegato n. 3) = circa 57,00 mq, terrazza circa 6,00 mq (porzione di fabbricato graffiato al sub. 203).

Stato precedente il rilievo metrico e le modifiche catastali:

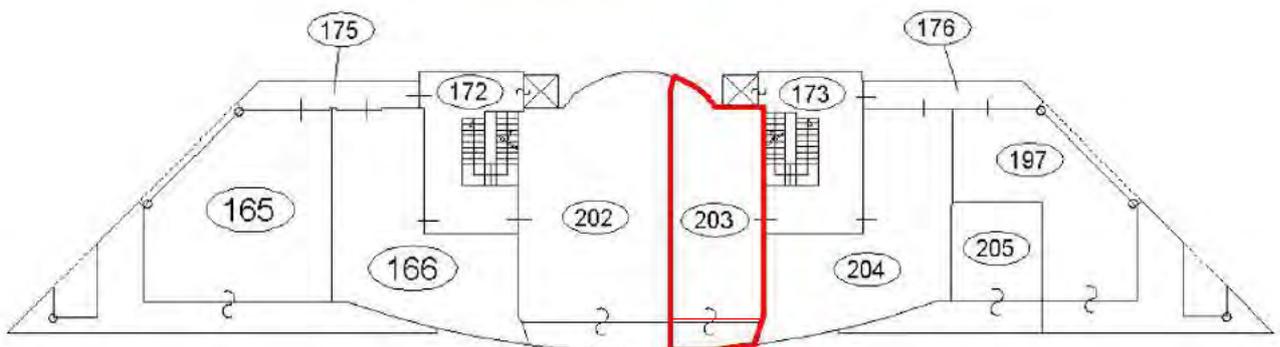
**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

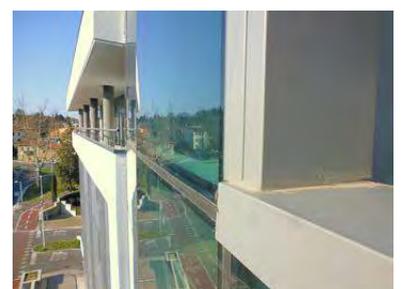
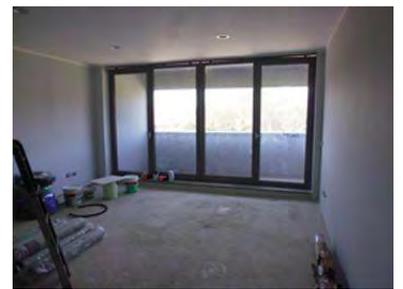
Stato successivo il rilievo metrico e le modifiche catastali (soppressione del sub. 167 e creazione del sub. 203):

**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

Rilievo fotografico subalterno n. 203



**LOTTO A/82 nuovo**

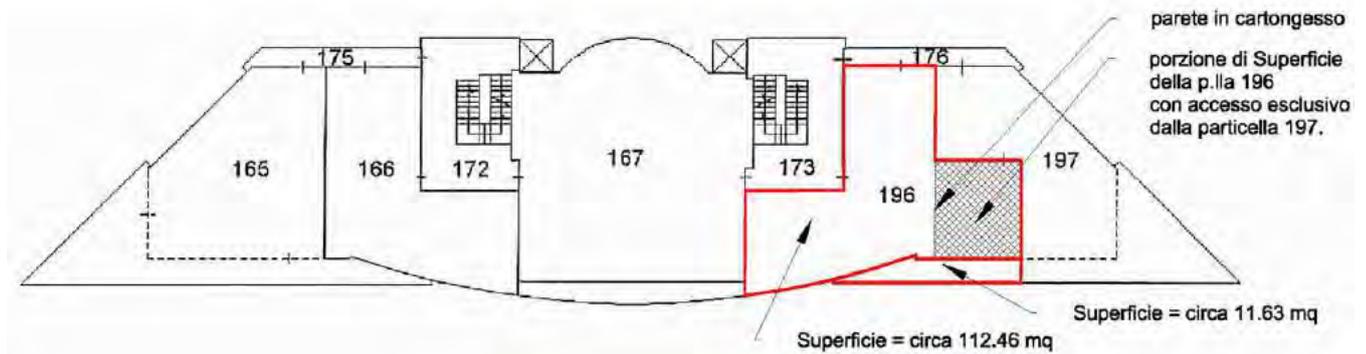
“unità in corso di costruzione”, piano 4,

Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 204**;

Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l’ausilio del rilievo metrico effettuato dal perito (allegato n. 3) = circa 83.00 mq.

Stato precedente il rilievo metrico e le modifiche catastali:

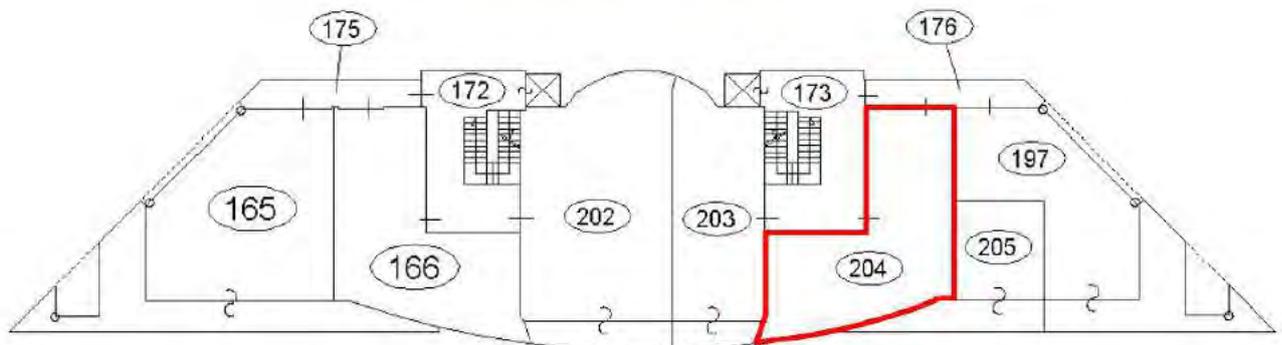
**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

Stato successivo il rilievo metrico e le modifiche catastali (soppressione del sub. 167 e creazione del sub. 204):

**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

Rilievo fotografico subalterno 204



**LOTTO A/83 nuovo**

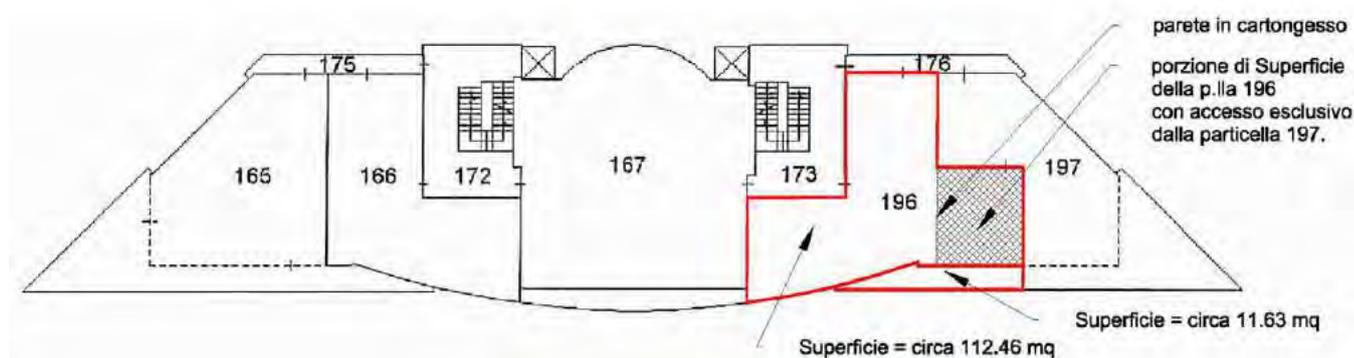
“unità in corso di costruzione”, piano 4,

Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 205.**

Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l’ausilio della planimetria catastale = circa 27.00 mq,  
terrazza circa 14,00 mq (porzione di fabbricato graffato al sub. 205).

Stato precedente il rilievo metrico e le modifiche catastali:

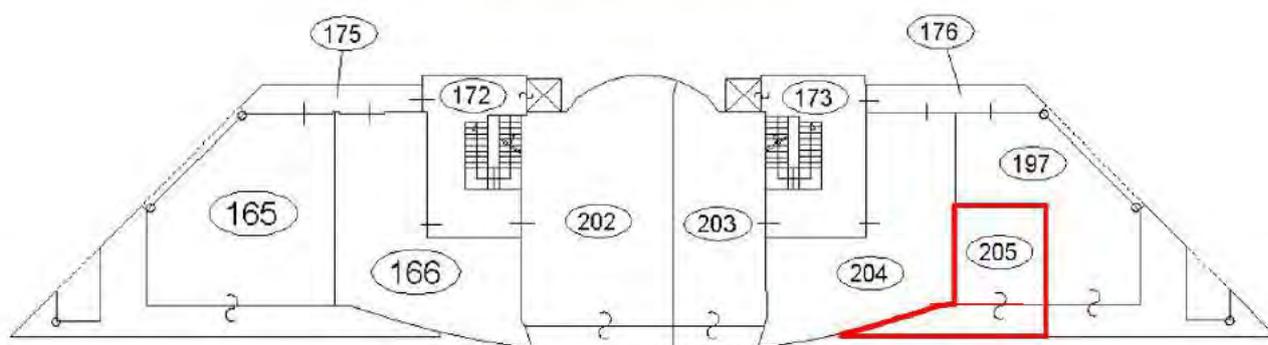
**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

Stato successivo il rilievo metrico e le modifiche catastali (soppressione del sub. 167 e creazione del sub. 205):

**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

## Riepilogo Normativa Edilizia Vigente Sull'Area (allegato n.2)

Riepilogo normativa vigente sull'area

ID dell'area: 14047

Superficie: 2724.22 mq

Normativa vigente sull'area:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale
Zone territoriali omogenee	C zone destinate a nuovi complessi insediativi
	aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05
Aree di trasformazione	Piano attuativo in corso ATPA1409

*Sistemi, sottosistemi ed ambiti:*

Art. 8 Disposizioni generali

*Sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale:*

Art. 39 Il sistema Insediativo

Art. 40 Sistema della Residenza

*Zone territoriali omogenee;*

*C zone destinate a nuovi complessi insediativi;*

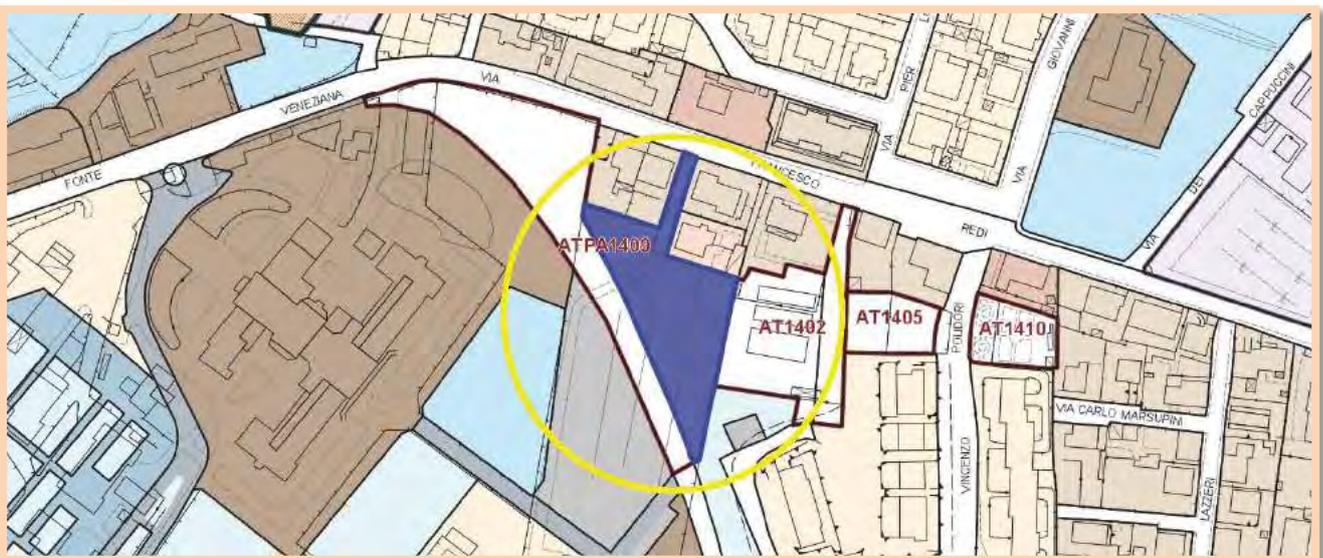
*Aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05;*

*Aree di trasformazione:*

Art. 79 Disposizioni generali

*Piano attuativo in corso ATPA1409,*

*(Aree di intervento) ATPA\_14\_09 Area di Trasformazione in itinere. PUA Garbasso:*



**Pratiche Edilizie e Titoli Edilizi relativi all'immobile (allegato n.2):**

**1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010:**

per la costruzione del fabbricato ad uso Commerciale e Direzionale  
comunicazione inizio lavori del 24/11/2010;

**2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica edilizia 197/2010;**

**3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente:**

Il perito riporta la descrizione effettuata dal progettista nella relazione tecnica allegata al deposito di variante: *"Il progetto allegato riguarda una variante all'intervento di edificazione del fabbricato con destinazione commerciale-direzionale, di cui al Permesso di costruire n° 92 del 22/09/2010, ai sensi dell'art. 142 della LR 01/05 e dell'art. 15 del vigente Regolamento edilizio. Nella fattispecie trattasi di variante finale con riferimento ai due piani interrati destinati ad autorimessa, al piano terra destinato a locali commerciali, ai piani primo e secondo destinati a locali direzionali, nel rispetto della destinazione d'uso prevista dalla variante urbanistica e dal progetto approvato con Permesso di Costruire n° 92/10, mantenuta tale anche per i piani terzo e quarto in corso di completamento. Allo stato attuale infatti è dato conoscere le ripartizioni del piano terra, del piano primo e del piano secondo, corrispondenti alle unità immobiliari vendute. Nello specifico si descrive la nuova consistenza dei 3 piani fuori terra ultimati:*

*PIANO TERRA*

*n. 4 unità immobiliari ad uso commerciale, vani scala ed ascensore di collegamento verticale.*

*PIANO PRIMO*

*n. 2 unità a destinazione direzionale.*

*PIANO SECONDO*

*. 6 unità a destinazione direzionale.*

*Ad oggi non è dato ancora conoscere le ripartizioni dei piani terzo e quarto. Pertanto per queste parti non vendute le ripartizioni risultano puramente indicative e rispondenti a quelle del progetto approvato:*

*PIANO TERZO*

*n. 5 unità a destinazione direzionale.*

*PIANO QUARTO*

*n. 5 unità a destinazione direzionale."*

Estratto degli elaborati grafici depositati presso l'Amministrazione Comunale:

Tav. 02F - Stato di Variante pianta piano secondo piano interrato;

Tav. 03F - Stato di Variante pianta piano primo piano interrato, autorimessa auto e moto;

Tav. 05F - Stato di Variante pianta piano primo, attività direzionali;

Tav. 06F - Stato di Variante pianta piano secondo, attività direzionali;

**4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012:**

in riferimento alla pratica edilizia 4524/2010, è stata presentata dal D.L. la comunicazione di Fine Lavori con la denuncia di variazione catastale di n. 130 subalterni disposti sui piani S2, S1, T, 1, 2;

**5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità :**

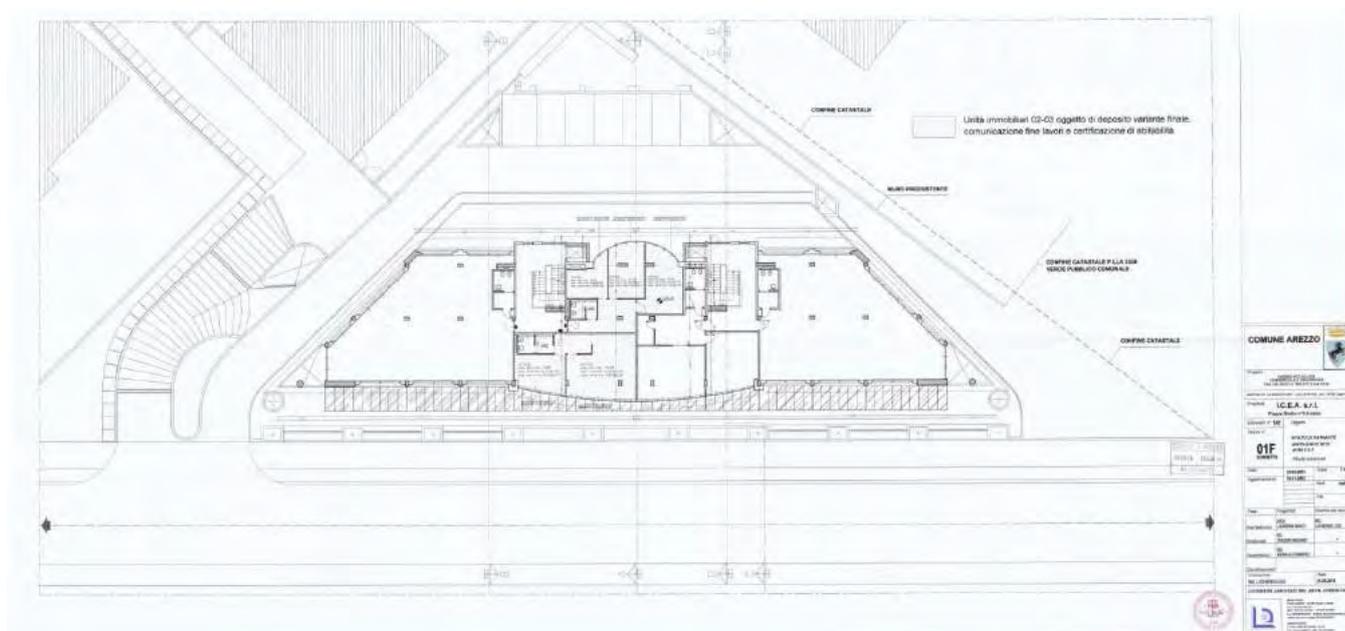
attestazione riferita alla comunicazione di fine lavori parziale limitatamente ai piani secondo interrato, primo interrato, piano terra, piano primo, piano secondo.

**6. Certificato di Collaudo statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012:**

**7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10:**

**Elaborato grafico "01F corretto (unità 2 e 3)"**

La variante interessa solo il Sub. 160 che non è oggetto di procedura fallimentare:



Si riporta l'elaborato grafico "01F corretto" in quanto il Progettista in data 08/08/2014 deposita presso l'Amministrazione Comunale la seguente documentazione integrativa comunicando "...la corretta rappresentazione delle unità non oggetto di intervento...":

*"Il sottoscritto Dott Arch. Marco Lucherini, nella qualità di Progettista, con riferimento all'intervento in oggetto, in merito alla documentazione integrativa richiesta, si pregia di trasmettere la seguente documentazione:*

*Tav. 01F corretta - Stato di variante – Pianta piano terzo unità 2 – 3.*

*La correzione a chiarimento, come da richiesta, riguarda la corretta rappresentazione delle unità non oggetto di intervento e degli spazi a cielo aperto, che non hanno subito varianti rispetto al titolo originario."*

Comunicazione del 08/08/2014:



**AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI AREZZO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

**Alla cortese attenzione del Geom. Gianna Pezzuoli –**

OGGETTO :	Progetto di fabbricato a destinazione commerciale e direzionale sito in Arezzo fra Via Trento e Trieste. DEPOSITO VARIANTE ART. 142 LR 01/05 – Piano terzo unità 2-3 <b>Pratica Edilizia 4560/13</b>
COMMITTENTE :	I.C.E.A. s.r.l. Piazza Giotto n°8 - Arezzo
PROGETTISTA :	Dott. Arch. Marco Lucherini Via XXV Aprile, 6 – Arezzo

### **TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RICHIESTA**

Il sottoscritto Dott. Arch. Marco Lucherini, nella qualità di Progettista, con riferimento all'intervento in oggetto, in merito alla documentazione integrativa richiesta, si prega trasmettere la seguente documentazione:

Tav. 01F corretta – Stato di variante – Pianta piano terzo unità 2-3

La correzione a chiarimento, come da richiesta, riguarda la corretta rappresentazione delle unità non oggetto di intervento e degli spazi a cielo aperto, che non hanno subito varianti rispetto al titolo originario.

Arezzo, li 20-11-2013

**Il Progettista  
Dott. Arch. MARCO LUCHERINI**



**Titolo di provenienza** (allegato in data 24/07/2016):

Atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rep. xxxxxxxx, racc. xxxxxxxx tra la Soc. xxxxxxxx e la Soc. I.C.E.A. s.r.l., registrato in Arezzo in data xxxxxxxx, rep. n. xxxxxxxx serie xxxxxxxx e trascritto in Arezzo in data xxxxxxxx al n. xxxxxxxx part.

estratto dall'atto di compravendita: “- area di terreno edificabile sita in Comune di Arezzo, zona "ex Garbasso " , costituente il lotto unico previsto nella variante al Piano Regolatore Generale del detto Comune "Aree limitrofe alla scheda C/29 Garbasso " , adottata dall'Amministrazione Comunale con deliberazione del proprio Consiglio n . 233, presa nell'adunanza del 11 dicembre 2008, pubblicata nel B.U.R.T. n . 4 del 28 gennaio 2009, approvata definitivamente dalla medesima Amministrazione con deliberazione del medesimo Consiglio n . 53 , presa nell'adunanza del 23 aprile 2009, convenzionata con l ' Amministrazione medesima con atto ai rogiti del xxxxxxxx xxxxxxxx in data xxxxxxxx, repertorio n xxxxxxxx, debitamente registrato, trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Arezzo il xxxxxxxx n. xxxxxxxx part. ... L ' area in oggetto trovasi come in appresso catastalmente rappresentata al vigente Catasto Terreni del Comune di Arezzo, in ditta aggiornata: sezione A, foglio 108 , particella 3067, superficie ha. 0.28.12, redditi Euro 23,24 dominicale e Euro 8,71 agrario. b) ulteriore piccola area confinante con la suddetta, della superficie catastale di mq. 435 (quattrocentotrentacinque), catastalmente rappresentata al vigente Catasto Terreni del Comune di Arezzo , in ditta aggiornata: sezione A, foglio 108 , particella 3068, superficie ha. 0.04.35, redditi Euro 3,59 dominicale e Euro 1,35 agrario...”

**Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni** (allegato in data 24/07/2016):

**1. Ispezione ordinaria**

*Dati della richiesta*

Codice fiscale: 01806880512

*Elenco omonimi*

1. I.C.E.A. S.R.L. con sede in Monte San Savino Arezzo
2. I.C.E.A. S.R.L. con sede in Arezzo

*Elenco sintetico delle formalità:*

**2. Ispezione ordinaria**

Nota di trascrizione:

Registro generale n. xxxxxxxx Registro particolare n. xxxxxxxx del xxxxxxxx:

*Sezione A – Generalità:*

*dati relativi al titolo:*

Atto Giudiziario: repertorio xxxxxxxx del xxxxxxxx

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario sede di Arezzo (AR) C.F. 80005050515

*dati relativi alla convenzione:*

Atto esecutivi o cautelare, descrizione 726, Verbale di Pignoramento Immobili

*Dati riepilogativi:*

Unità negoziali 1,

Soggetti a favore 1: xxxxxxxx

Soggetti contro 1: I.C.E.A. S.r.l.

**3. Ispezione ordinaria**

Nota di trascrizione::

Registro generale n. xxxxxxxx Registro particolare n. xxxxxxxx del xxxxxxxx:

*Sezione A – Generalità:*

*dati relativi al titolo:*

Atto Giudiziario: repertorio xxxxxxxx del xxxxxxxx

Autorità emittente: Tribunale di Arezzo (AR), C.F. 80013980513

*dati relativi alla convenzione:*

Atto Giudiziario, descrizione 617, Sentenza Dichiarativa di Fallimento

*Dati riepilogativi:*

Unità negoziali 1,

Soggetti a favore 1: xxxxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxxx .

Soggetti contro 1: I.C.E.A. S.r.l.

**Analisi di mercato, atti di compravendita delle particelle compravendute nello stesso immobile,**  
(allegati in data 24/07/2016):

**1) Contratto di Compravendita** [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED]

subalterni oggetto di compravendita:

- n. 3 unita immobiliare urbana a destinazione commerciale posta a piano terreno, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 150**, consistenza 231 mq;
  - **sub 149**, consistenza 203 mq;
  - **sub 181**, consistenza 140 mq;
  
- n. 4 posti autovettura ubicati a piano primo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 142**, consistenza 15 mq;
  - **sub 143**, consistenza 12 mq;
  - **sub 144**, consistenza 12 mq;
  - **sub 145**, consistenza 12 mq;
  
- n. 6 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 57**, consistenza 12 mq;
  - **sub 58**, consistenza 12 mq;
  - **sub 59**, consistenza 13 mq;
  - **sub 60**, consistenza 12 mq;
  - **sub 65**, consistenza 12 mq;
  - **sub 66**, consistenza 12 mq;
  
- n. 2 locali ad uso deposito ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 61**, consistenza 6 mq;
  - **sub 62**, consistenza 5 mq;
  - **sub 63**, consistenza 5 mq;
  - **sub 64**, consistenza 5 mq;
  - **sub 67**, consistenza 7 mq;
  - **sub 68**, consistenza 5 mq;
  
- n. 6 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 53**, consistenza 15 mq;
  - **sub 54**, consistenza 15 mq;
  - **sub 55**, consistenza 15 mq;
  - **sub 69**, consistenza 15 mq;
  - **sub 70**, consistenza 15 mq;
  - **sub 71**, consistenza 14 mq;

- n. 7 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:

- **sub 76**, consistenza 15 mq;
- **sub 77**, consistenza 12 mq;
- **sub 78**, consistenza 12 mq;
- **sub 79**, consistenza 12 mq;
- **sub 80**, consistenza 12 mq;
- **sub 81**, consistenza 12 mq;
- **sub 82**, consistenza 17 mq;

prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 1.920.00,00 oltre iva

Classe energetica C

**2) Contratto di Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED]**

particelle oggetto di compravendita:

- n. 2 unita immobiliare urbana a destinazione commerciale-direzionale posta a piano secondo, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:

- **sub 156**, consistenza 3 vani;

*Superficie calcolata graficamente dal Perito con l'ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne = mq circa 54,00 mq;*

- **sub 157**, consistenza 7.5 vani;

*Superficie calcolata graficamente dal Perito con l'ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne = mq circa 147,00 mq;*

- n. 4 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:

- **sub 29**, consistenza 11 mq;
- **sub 30**, consistenza 11 mq;
- **sub 31**, consistenza 11 mq;
- **sub 32**, consistenza 14 mq;

- n. 1 posti moto ubicato a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:

- **sub 35**, consistenza 4 mq;

prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 726.735,54 oltre iva

**3) Contratto di Compravendita Notaio [REDACTED] [REDACTED] i del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED]**

particelle oggetto di compravendita:

- n. 1 Unità immobiliare urbana a destinazione commerciale posta a piano terreno, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 182**, consistenza 54 mq;
- n. 1 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 33**, consistenza 14 mq;
- n. 1 posti moto ubicato a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 34**, consistenza 4 mq;

prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 300.000,00 oltre iva

**4) Contratto di Compravendita Notaio [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED] [REDACTED]**

particelle oggetto di compravendita:

- n.2 unità immobiliare urbana a destinazione direzionale posta a piano terzo, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 161**, consistenza 2.5 vani;  
*Superficie calcolata graficamente dal Perito con l'ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne = mq circa 70,00 mq;*
  - **sub 184**, consistenza 3.5 vani;  
*Superficie calcolata graficamente dal Perito con l'ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne = mq circa 75,60 mq;*
- n. 2 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 25**, consistenza 11 mq;
  - **sub 26**, consistenza 14 mq;

prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 321.327,27 oltre iva

**5) Contratto di Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED]**

particelle oggetto di compravendita:

- n. 1 Unità immobiliare urbana a destinazione direzionale posta a piano secondo, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:

- **sub 155**, consistenza 2.5 vani;

*Superficie calcolata graficamente dal Perito con l'ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne = mq circa 54.60 mq;*

- n. 1 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.la 3158:

- **sub 23**, consistenza 11 mq;

prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 198.360,65 oltre iva

classe energetica A

**6) Contratto di Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED]**

particelle oggetto di compravendita:

- n. 1 cantina ubicata a piano primo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.la 3158:

- **sub 138**, consistenza 5 mq;

prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 8.264,47 oltre iva

prezzo al mq della cantina piano S1= circa 1.650,00 euro/mq

**7) Contratto di Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED]**

particelle oggetto di compravendita:

- n.1 unità immobiliare urbana a destinazione direzionale posta a piano terzo, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.la 3158:

- **sub 160**, consistenza 8.5 vani;

*Superficie calcolata graficamente dal Perito con l'ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne = mq circa 176.70 mq;*

Immobile in classe energetica B

- n. 3 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.la 3158:

- **sub 15**, consistenza 14 mq;

- **sub 16**, consistenza 14 mq;

- **sub 17**, consistenza 10 mq;

prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 410.000,00 oltre iva

**8) Contratto Preliminare di Vendita del [REDACTED], depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED].**

particelle oggetto di preliminare di vendita:

- n. 1 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
- **sub 22**, consistenza 14 mq;

prezzo complessivo a corpo del preliminare di vendita = € 15.000,00 oltre iva

**9) Contratto di Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED]**

particelle oggetto di compravendita:

- n.1 unita immobiliare urbana a destinazione direzionale posta a piano secondo, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 159**, consistenza 6.5 vani;
- Superficie calcolata graficamente dal Perito con l'ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne = mq circa 139.30 mq;*
- n. 2 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 27**, consistenza 14 mq;
  - **sub 28**, consistenza 14 mq;

prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 450.000,00 oltre iva

**10) Contratto di Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED]**

particelle oggetto di compravendita:

- n.1 unita immobiliare urbana a destinazione direzionale posta a piano secondo, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 158**, consistenza 2.5 vani;
- Superficie calcolata graficamente dal Perito con l'ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne = mq circa 56.50 mq;*
- Immobile in classe energetica A
- n. 2 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub. 14**, consistenza 13 mq;
  - **sub. 187**, consistenza 7 mq;

prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 80.000,00 oltre iva

**11) Contratto Preliminare del [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED].**

particelle oggetto di preliminare di vendita:

- n.1 unita immobiliare urbana da considerarsi volume tecnico posta a piano terzo, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
- **sub 195**, consistenza circa 3.50 mq;

prezzo complessivo a corpo del preliminare di vendita = € 1.000,00 oltre iva

**12) Contratto di Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED]**

particelle oggetto di compravendita:

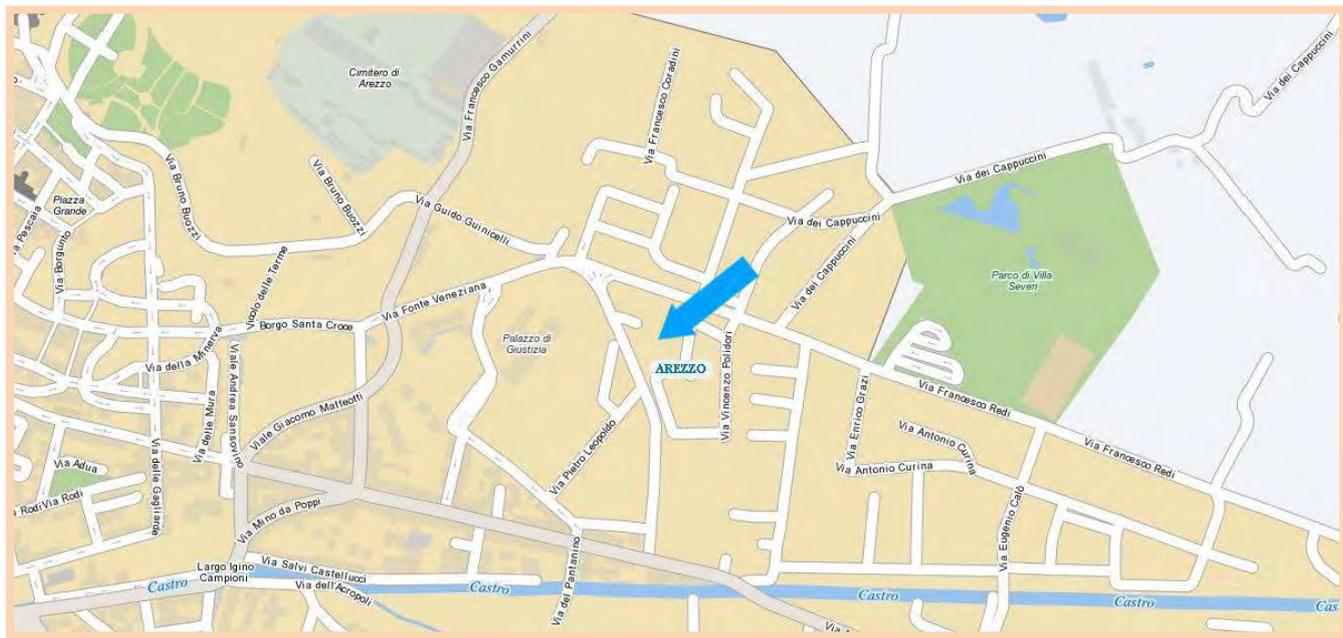
- n.1 unita immobiliare urbana a destinazione direzionale posta a piano quarto, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
- **sub 197**, consistenza 69 mq;

prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 163.934,43,00 oltre iva

Classe energetica D

**Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), 2° semestre anno 2016:**

Fascia/zona: Semicentrale/Zona Tribunale, Cappuccini, Via Francesco Redi, Marchionna, Via Trento e Trieste



Codice Zona: C.6

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Uffici</b>	NORMALE	1300	1500	L	7,0	7,5	N

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Magazzini</b>	NORMALE	940	1400	L	4,8	6,9	N
<b>Negozi</b>	NORMALE	1200	1700	L	6,4	9,1	N

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Laboratori</b>	NORMALE	900	1400	L	4,7	7,3	N

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Box</b>	NORMALE	800	1200	L	4,2	6,3	N

**Stima Valori di Mercato:**

A seguito degli ulteriori accertamenti effettuati, si ritiene opportuno applicare ai valori unitari di stima dei piani primo interrato e secondo interrato le seguenti riduzioni:

	<b>precedenti valori unitari di stima</b>	<b>nuovi valori unitari di stima</b>
<i>piano primo interrato S/1</i>		
posto auto =	1.300,00 €/mq	1.100,00 €/mq
Magazzino e locale deposito =	1.550,00 €/mq	1.360,00 €/mq
 <i>piano secondo interrato S/2</i>		
posto auto =	1.250,00 €/mq	1.050,00 €/mq
posto moto =	1.250,00 €/mq	1.050,00 €/mq
Magazzino e locale deposito =	1.500,00 €/mq	1.270,00 €/mq

**Stima dei valori di mercato dei singoli lotti:**

<b>LOTTO A/1</b> "Posto Moto", piano S/2, <b>Sub. 10</b> , Consistenza 3.00 mq: valore di stima = 1.050,00 €/mq x 3.00 mq =	€ 3.150,00
<b>LOTTO A/2</b> "Posto Moto", piano S/2, <b>Sub. 11</b> , Consistenza 3.00 mq: valore di stima = 1.050,00 €/mq x 3.00 mq =	€ 3.150,00
<b>LOTTO A/3</b> "Posto Moto", piano S/2, <b>Sub. 12</b> , Consistenza 3.00 mq: valore di stima = 1.050,00 €/mq x 3.00 mq =	€ 3.150,00
<b>LOTTO A/4</b> variato, "Posto Auto", piano S/2, <b>Sub. 20</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.050,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 11.550,00
<b>LOTTO A/5</b> variato, "Posto Auto", piano S/2, <b>Sub. 21</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.050,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 11.550,00
<b>LOTTO A/6</b> "Posto Moto", piano S/2, <b>Sub. 36</b> , Consistenza 4.00 mq: valore di stima = 1.050,00 €/mq x 4.00 mq =	€ 4.200,00
<b>LOTTO A/7</b> "Posto Moto", piano S/2, <b>Sub. 37</b> , Consistenza 4.00 mq: valore di stima = 1.050,00 €/mq x 4.00 mq =	€ 4.200,00
<b>LOTTO A/8</b> "Posto Moto", piano S/2, <b>Sub. 38</b> , Consistenza 4.00 mq: valore di stima = 1.050,00 €/mq x 4.00 mq =	€ 4.200,00

<b>LOTTO A/9</b> “Magazzino, locale deposito”, piano S/2, <b>Sub. 47</b> Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.270,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 13.970,00
per le motivazioni descritte in premessa a pag. 8 della presente relazione al valore di stima si applica una ulteriore riduzione del 50%	
valore di stima = € 13.970,00 – 50% =	€ 6.985,00
<b>LOTTO A/10</b> “Posto Auto”, piano S/2, <b>Sub. 48</b> , Consistenza 12.00 mq: valore di stima = 1.050,00 €/mq x 12.00 mq =	€ 12.600,00
<b>LOTTO A/11</b> “Posto Auto”, piano S/2, <b>Sub. 49</b> Consistenza 12.00 mq: valore di stima = 1.050,00 €/mq x 12.00 mq =	€ 12.600,00
<b>LOTTO A/12</b> “Posto Auto”, piano S/2, <b>Sub. 50</b> , Consistenza 12.00 mq: valore di stima = 1.050,00 €/mq x 12.00 mq =	€ 12.600,00
<b>LOTTO A/13</b> “Magazzino, locale deposito”, piano S/2, <b>Sub. 72</b> , Consistenza 5.00 mq: valore di stima = 1.270,00 €/mq x 5.00 mq =	€ 6.350,00
<b>LOTTO A/14 Sospeso</b> “Magazzino, locale deposito”, piano S/2, <b>Sub. 73</b> , Consistenza 7.00 mq: valore di stima = 1.270,00 €/mq x 7.00 mq =	€ 8.890,00
<b><u>LOTTO A/15</u></b> in attesa di cancellazione, “Unità immobiliare”, piano S/1, <b>Sub. 94</b> unità in corso di costruzione	
<b><u>LOTTO A/16</u></b> variato, “Posto Auto”, piano S/1, <b>Sub. 95</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00
<b><u>LOTTO A/17</u></b> variato, “Posto Auto”, piano S/1, <b>Sub. 96</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00
<b>LOTTO A/18</b> “Posto Auto”, piano S/1, <b>Sub. 97</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00
<b>LOTTO A/19</b> “Posto Auto”, piano S/1, <b>Sub. 98</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00
<b><u>LOTTO A/20</u></b> variato, “Posto Auto”, piano S/1, <b>Sub. 99</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00
<b><u>LOTTO A/21</u></b> variato, “Posto Auto”, piano S/1, <b>Sub. 100</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00
<b><u>LOTTO A/22</u></b> variato, “Posto Auto”, piano S/1, <b>Sub. 101</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00
<b><u>LOTTO A/23</u></b> variato, “Posto Auto”, piano S/1, <b>Sub. 102</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00

<b>LOTTO A/24</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 103</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00
<b>LOTTO A/25</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 104</b> , Consistenza 13.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 13.00 mq =	€ 14.300,00
<b>LOTTO A/26</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 105</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00
<b>LOTTO A/27</b> <u>variato</u> , "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 106</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00
<b>LOTTO A/28</b> <u>variato</u> , "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 107</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00
<b>LOTTO A/29</b> <u>variato</u> , "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 108</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00
<b>LOTTO A/30</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 109</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00
<b>LOTTO A/31</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 110</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00
<b>LOTTO A/32</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 111</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00
<b>LOTTO A/33</b> <u>variato</u> , "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 112</b> Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00
<b>LOTTO A/34</b> <u>variato</u> , "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 113</b> Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 12.100,00
<b>LOTTO A/35</b> <u>variato</u> , "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 114</b> , Consistenza 30.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 30.00 mq =	€ 33.000,00
<b>LOTTO A/36</b> "Magazzino, locale deposito", piano S/1, <b>Sub. 115</b> , Consistenza 11.00 mq: valore di stima = 1.360,00 €/mq x 11.00 mq =	€ 14.960,00
<b>LOTTO A/37</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 116</b> , Consistenza 12.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 12.00 mq =	€ 13.200,00
<b>LOTTO A/38</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 118</b> , Consistenza 12.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 12.00 mq =	€ 13.200,00
<b>LOTTO A/39</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 119</b> , Consistenza 12.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 12.00 mq =	€ 13.200,00

<b>LOTTO A/40</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 120</b> , Consistenza 15.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 15.00 mq =	€ 16.500,00
<b>LOTTO A/41</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 121</b> , Consistenza 15.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 15.00 mq =	€ 16.500,00
<b>LOTTO A/42</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 122</b> , Consistenza 15.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 15.00 mq =	€ 16.500,00
<b>LOTTO A/43</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 123</b> , Consistenza 12.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 12.00 mq =	€ 13.200,00
<b>LOTTO A/44</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 124</b> , Consistenza 12.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 12.00 mq =	€ 13.200,00
<b>LOTTO A/45</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 125</b> , Consistenza 13.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 13.00 mq =	€ 14.300,00
<b>LOTTO A/46</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 126</b> , Consistenza 12.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 12.00 mq =	€ 13.200,00
<b>LOTTO A/47</b> "Magazzino, locale deposito", piano S/1, <b>Sub. 127</b> , Consistenza 6.00 mq: valore di stima = 1.360,00 €/mq x 6.00 mq =	€ 8.160,00
<b>LOTTO A/48</b> "Magazzino, locale deposito", piano S/1, <b>Sub. 128</b> , Consistenza 5.00 mq: valore di stima = 1.360,00 €/mq x 5.00 mq =	€ 6.800,00
<b>LOTTO A/49</b> "Magazzino, locale deposito", piano S/1, <b>Sub. 129</b> , Consistenza 5.00 mq: valore di stima = 1.360,00 €/mq x 5.00 mq =	€ 6.800,00
<b>LOTTO A/50</b> "Magazzino, locale deposito", piano S/1, <b>Sub. 130</b> , Consistenza 5.00 mq: valore di stima = 1.360,00 €/mq x 5.00 mq =	€ 6.800,00
<b>LOTTO A/51</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 131</b> , Consistenza 12.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 12.00 mq =	€ 13.200,00
<b>LOTTO A/52</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 132</b> , Consistenza 12.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 12.00 mq =	€ 13.200,00
<b>LOTTO A/53</b> <b>Soppresso</b> , "Magazzino, locale deposito", piano S/1, <b>Sub. 133</b> , Consistenza 7.00 mq	
<b>LOTTO A/54</b> "Magazzino, locale deposito", piano S/1, <b>Sub. 134</b> , Consistenza 5.00 mq: <b>escluso dalla vendita per la presenza di impianti elettrici condominiali</b>	

<b>LOTTO A/55</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 135</b> , Consistenza 15.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 15.00 mq =	€ 16.500,00
<b>LOTTO A/56</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 136</b> , Consistenza 14.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 14.00 mq =	€ 15.400,00
<b>LOTTO A/57</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 137</b> , Consistenza 14.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 14.00 mq =	€ 15.400,00
<b><u>LOTTO A/58</u></b> <b>soppresso</b> , "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 139</b> , Consistenza 7.00 mq:	
<b>LOTTO A/59</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 140</b> , Consistenza 12.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 12.00 mq =	€ 13.200,00
<b>LOTTO A/60</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 141</b> , Consistenza 26.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 26.00 mq =	€ 28.600,00
<b>LOTTO A/61</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 146</b> , Consistenza 12.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 12.00 mq =	€ 13.200,00
<b>LOTTO A/62</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 147</b> , Consistenza 12.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 12.00 mq =	€ 13.200,00
<b>LOTTO A/63</b> "Posto Auto", piano S/1, <b>Sub. 148</b> , Consistenza 17.00 mq: valore di stima = 1.100,00 €/mq x 17.00 mq =	€ 18.700,00

**LOTTO A/64 sospeso**, “Uffici e studi privati”, piano 1, **Sub. 152**, Categoria A/10, Consistenza 3 Vani;  
 Superficie calcolata graficamente con l’ausilio della documentazione catastale in atti al 24/07/2016,  
 comprensiva di murature interne ed esterne = circa 63.00 mq, terrazza 42.00 mq.

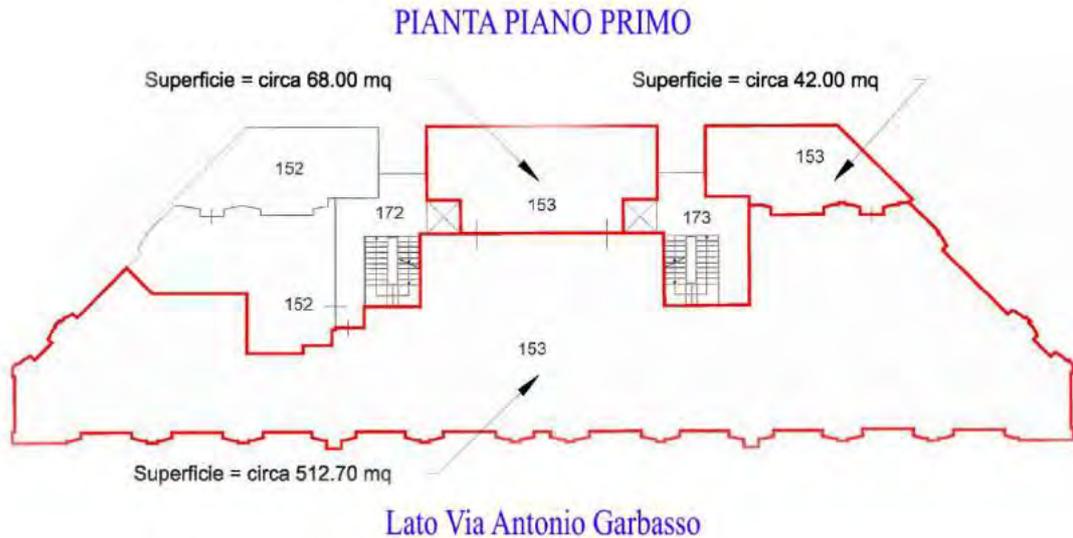


	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Convenzionale mq.
Uffici e studi privati	63.00	1.00	63.00
Terrazza	42.00	0.35	14.70
Sup. totale =			78.20

valore di stima = 2.500,00 €/mq x 78.20 mq =

€ 195.500,00

**LOTTO A/65 sospeso** “Uffici e studi privati”, piano 1, **Sub. 153**, Categoria A/10, Consistenza 27 Vani;  
 Superficie calcolata graficamente con l’ausilio della documentazione catastale in atti al 24/07/2016,  
 comprensiva di murature interne ed esterne = circa 512.70 mq, terrazze (68.00 + 42.00) mq = 110.00  
 mq



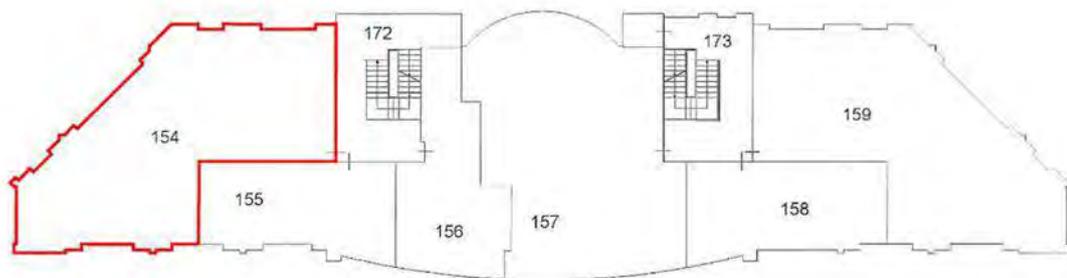
	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Convenzionale mq.
Uffici e studi privati	512.70	1.00	512.70
Terrazza	68.00	0.35	23.80
<u>Terrazza</u>	<u>42.00</u>	<u>0.35</u>	<u>14.70</u>
Sup. totale =			551.20

valore di stima = 2.500,00 €/mq x 551.20 mq =

€ 1.378.000,00

**LOTTO A/66 variato**, “Uffici e studi privati”, Sezione Urbana “A” - Foglio 108, Particella n° 3158 –  
**Sub. 154** - Zona Censuaria 2 – Categoria A/10 - Classe 4 - Consistenza 8,5 Vani - Rendita Euro 2.019,35;  
Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l’ausilio del rilievo metrico effettuato dal perito  
(allegato n. 3) = 145,00 mq.

### PIANTA PIANO SECONDO



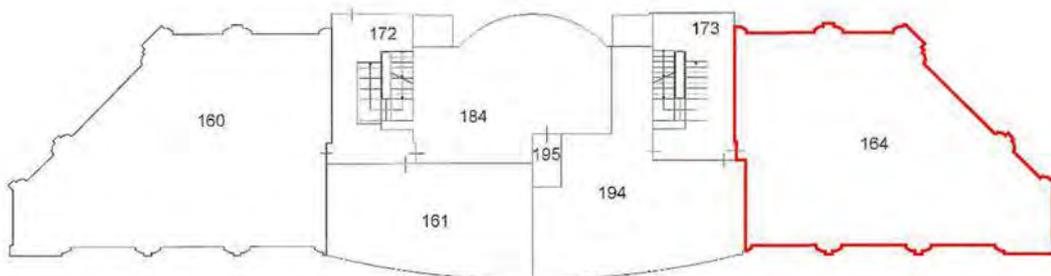
#### Lato Via Antonio Garbasso

valore di stima = 2.500,00 €/mq x 145,00 mq =

€ 362.500,00

**LOTTO A/67** “Unità immobiliare”, piano 3, **Sub. 164** - unità in corso di costruzione;  
Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l’ausilio del rilievo metrico effettuato dal perito  
(allegato n. 3) = circa 181,00 mq

### PIANTA PIANO TERZO



#### Lato Via Antonio Garbasso

valore di stima (immobile completato) = 2.500,00 €/mq x 181,00 mq = € 452.500,00

**Valore di stima valutato in funzione del livello di finitura attuale dell’immobile:**

Per completare i lavori il perito ritiene congruo deprezzare il valore dell’immobile del 15%

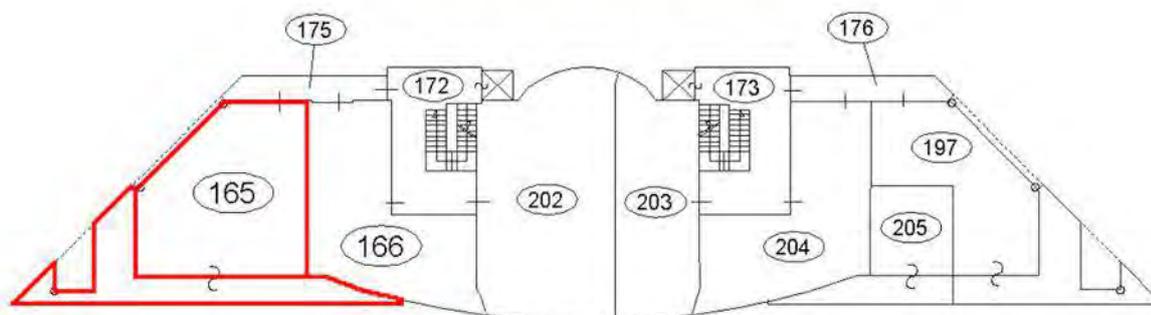
valore attuale di stima (immobile da completare) = € 452.500,00 - 15% =

€ 384.625,00

**LOTTO A/68** "Unità immobiliare", piano 4, **Sub. 165** - unità in corso di costruzione;

Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l'ausilio del rilievo metrico effettuato dal perito (allegato n. 3) = circa 91,00 mq, terrazza circa 43,00 mq (porzione di fabbricato graffiato al sub. 165).

### PIANTA PIANO QUARTO



Lato Via Antonio Garbasso

	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Convenzionale mq.
Uffici e studi privati	91.00	1.00	91.00
Terrazza	43.00	0.35	15.05
Sup. totale =			106.05

valore di stima (immobile completato) = 2.400,00 €/mq x 106.05 mq = € 254.520,00

**Valore di stima valutato in funzione della finitura attuale dell'immobile:**

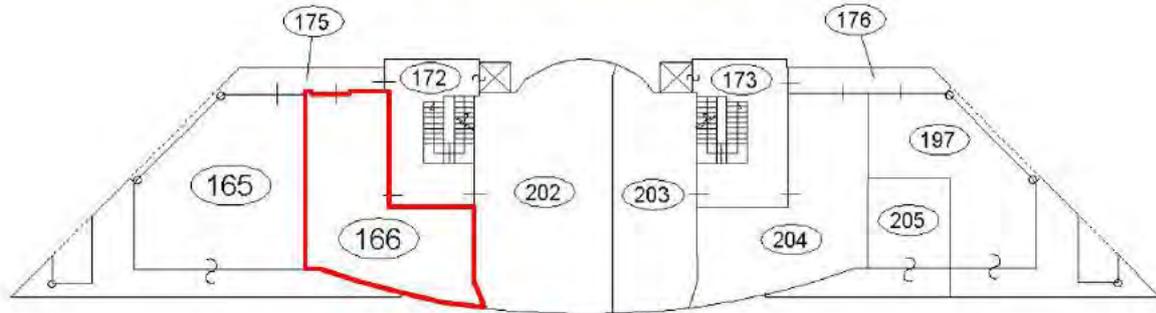
Per completare i lavori il perito ritiene congruo deprezzare il valore dell'immobile del 15%

valore attuale di stima (immobile da completare) = € 254.520,00 - 15% = € 216.342,00

**LOTTO A/69** "Unità immobiliare", piano 4, **Sub. 166** - unità in corso di costruzione;

Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l'ausilio del rilievo metrico effettuato dal perito (allegato n. 3) = circa 83.00 mq

### PIANTA PIANO QUARTO



Lato Via Antonio Garbasso

valore di stima (immobile completato) = 2.400,00 €/mq x 83.00 mq = € 199.200,00

**Valore di stima valutato in funzione della finitura attuale dell'immobile:**

Per completare i lavori il perito ritiene congruo deprezzare il valore dell'immobile del 15%

valore attuale di stima (immobile da completare) = € 199.200,00 - 15% = € 169,320,00

**LOTTO A/70** soppresso, “Unità immobiliare”, piano 4, **Sub. 167** - unità in corso di costruzione;

Superficie calcolata graficamente con l’ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne A seguito del sopralluogo effettuato dal perito, la particella 167 risulta divisa da una parete in cartongesso come sotto riportato.

Superficie calcolata graficamente con l’ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne:

- p.lla 167 = circa 175.64 mq, suddivisa ulteriormente nei settori A e B:
  - settore A = circa 110.74 mq
  - settore B = circa 64.90 mq



**LOTTO A/71** in attesa di cancellazione “Posto Auto”, piano S/2, **Sub. 179** Consistenza 11.00 mq:

**LOTTO A/72** variato, “Posto Auto”, piano S/1, **Sub. 180** Consistenza 20.00 mq:

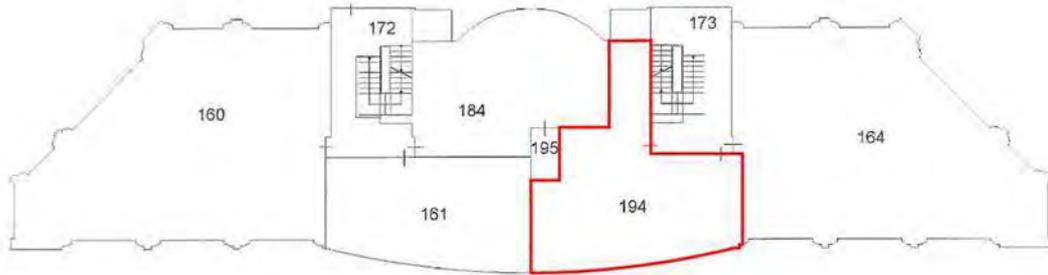
valore di stima = 1.050,00 €/mq x 20.00 mq =

€ 21.000,00

**LOTTO A/73** "Unità immobiliare", piano 3, **Sub. 194** - unità in corso di costruzione;

Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l'ausilio del rilievo metrico effettuato dal perito (allegato n. 3) = circa 87,00 mq

### PIANTA PIANO TERZO



### Lato Via Antonio Garbasso

valore di stima (immobile completato) = 2.500,00 €/mq x 87,00 mq = € 217.500,00

**Valore di stima valutato in funzione della finitura attuale dell'immobile:**

Per completare i lavori il perito ritiene congruo deprezzare il valore dell'immobile del 6%

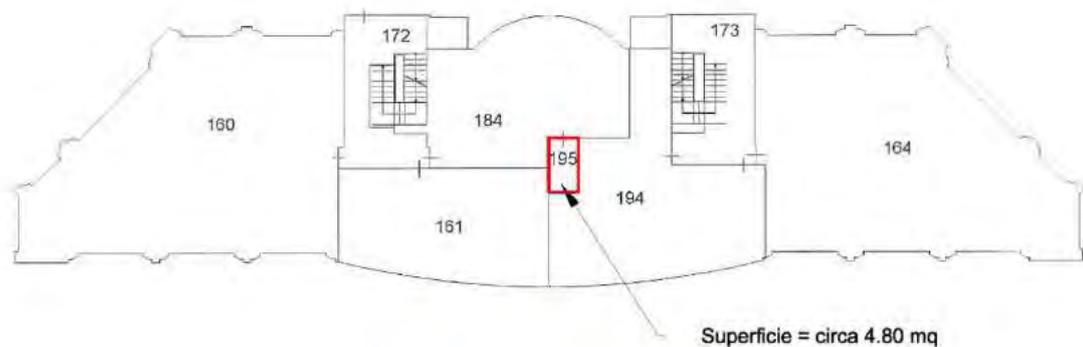
valore di stima in funzione di costi per completare i lavori = € 217.500,00 - 6% = € 204.450,00

**LOTTO A/74** "Unità immobiliare", piano 3, **Sub. 195** - unità in corso di costruzione;

La particella dalla documentazione in atti risulta di proprietà alla ICEA s.r.l. ma è collegata alla p.lla 184 già venduta. Superficie calcolata graficamente con l'ausilio della documentazione catastale in atti al 24/07/2016, comprensiva di murature interne ed esterne = mq circa 4.80 mq.

La particella è oggetto di preliminare di vendita (allegato in atti del 24/07/2016), sottoscritto da I.C.E.A. s.r.l. con **xxxxxxx xxxxxxx** in data **xxxxxxx** per un importo di euro 1.000,00 iva esclusa.

### PIANTA PIANO TERZO



Lato Via Antonio Garbasso

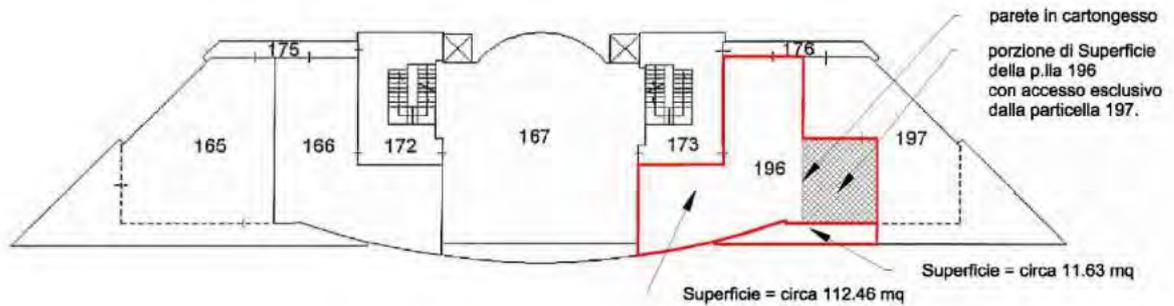
valore di stima =

€ 1.000,00

**LOTTO A/75** soppresso, "Unità immobiliare", piano 4, **Sub. 196** - unità in corso di costruzione;

Superficie calcolata graficamente con l'ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne = circa 112.46 mq, terrazza 11.63 mq.

### PIANTA PIANO QUARTO



### Lato Via Antonio Garbasso

	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Convenzionale mq.
Uffici e studi privati	112.46	1.00	112.46
Terrazza	11.63	0.35	4.07
Sup. totale =			116.53

Nuovo elaborato planimetrico piano primo interrato con evidenziate i sub. 198, 199, 200, 201:

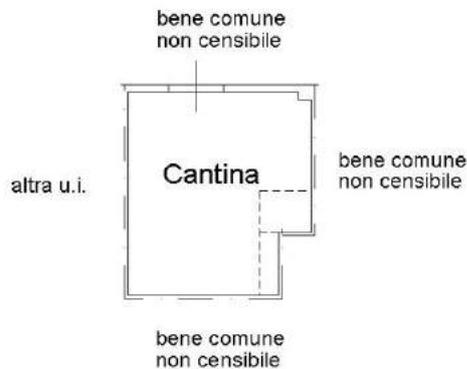
Agenzia delle Entrate <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio provinciale di Arezzo		ELABORATO PLANIMETRICO Comune di Arezzo	Computato da: Meioni Gino Sezione: A	Iscritto all'albo: Geometri Foglio: 188	Protv. Arezzo Particella: 5158	N. 1314 Protocollo n. del
		Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del		Scala 1 : 200



Dettaglio dell'elaborato planimetrico sopra riportato con l'identificazione dei sub. 198, 199, 200, 201:



**LOTTO A/76** nuovo "Magazzino, locale deposito", piano S/1, **Sub. 198** - Zona Censuaria 2, Consistenza 8 mq



Piano Primo Interrato

valore di stima = 1.360,00 €/mq x 8.00 mq =

€ 10.880,00

**LOTTO A/77 nuovo**

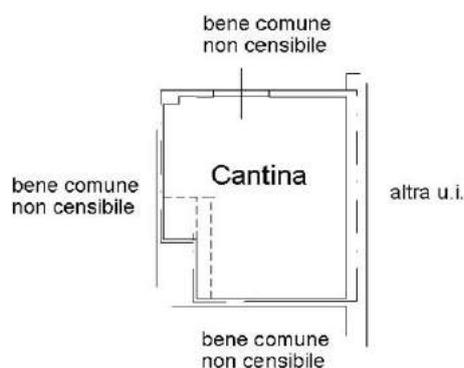
“unità in corso di definizione” (cavedio), piano S/1, **Sub. 199**

valore di stima =

€ 0,00

**LOTTO A/78 nuovo**

“Magazzino, locale deposito”, piano S/1, **Sub. 200**, Consistenza 7 mq



Piano Primo Interrato

valore di stima = 1.360,00 €/mq x 7.00 mq =

€ 9.520,00

**LOTTO A/79 nuovo**

“unità in corso di definizione”, piano S/1, **Sub. 201**

valore di stima =

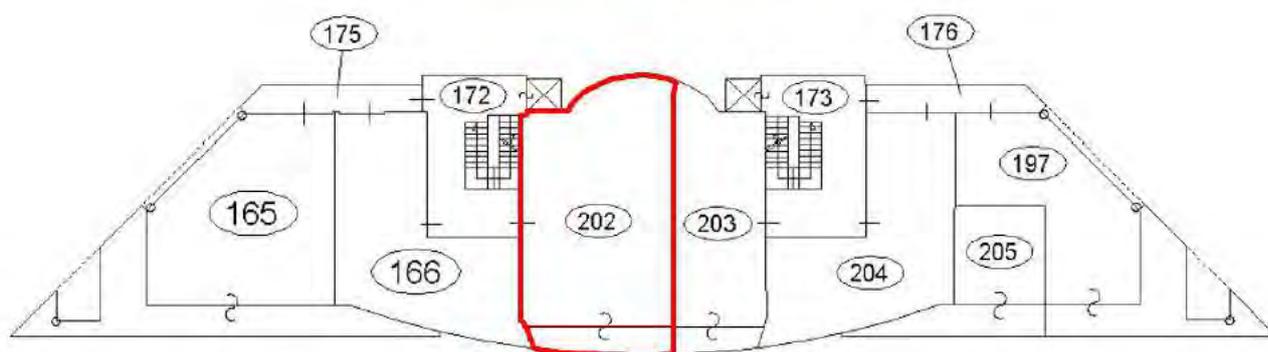
€ 0,00

**LOTTO A/80 nuovo**

“unità in corso di costruzione”, piano 4, **Sub. 202.**

Superficie calcolata graficamente con l’ausilio della documentazione Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l’ausilio del rilievo metrico effettuato dal perito (allegato n. 3) = circa 103.00 mq, terrazza circa 11,00 mq (porzione di fabbricato graffiato al sub. 202).

**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Convenzionale mq.
Uffici e studi privati	103.00	1.00	103.00
<u>Terrazza</u>	<u>11.00</u>	<u>0.35</u>	<u>3.85</u>
Sup. totale =			106.85

valore di stima (immobile completato) = 2.400,00 €/mq x 106.85 mq = € 256.440,00

**Valore di stima valutato in funzione della finitura attuale dell’immobile:**

Per completare i lavori il perito ritiene congruo deprezzare il valore dell’immobile del 15%

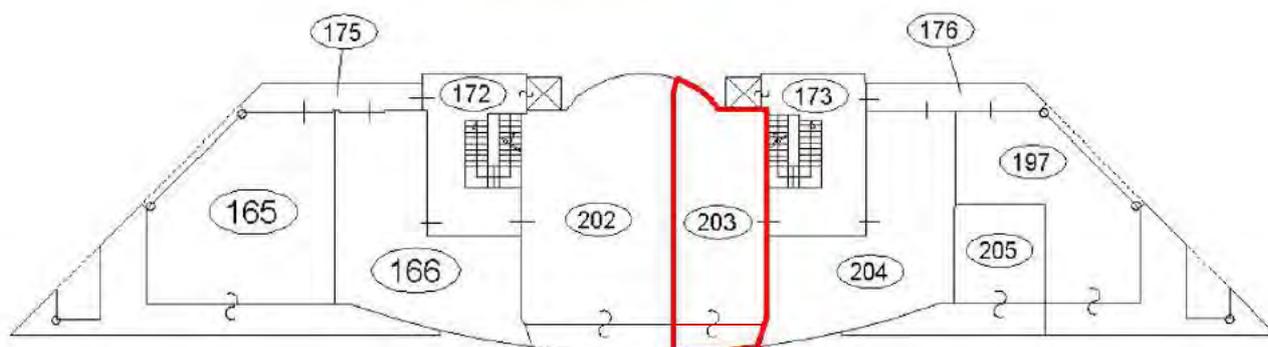
valore attuale di stima (immobile da completare) = € 256.440,00 - 15% = € 217.974,00

**LOTTO A/81 nuovo**

“unità in corso di costruzione”, piano 4, **Sub. 203.**

Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l’ausilio del rilievo metrico effettuato dal perito (allegato n. 3) = circa 57,00 mq, terrazza circa 6,00 mq (porzione di fabbricato graffiato al sub. 203).

**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Convenzionale mq.
Uffici e studi privati	57.00	1.00	57.00
Terrazza	6.00	0.35	2.10
Sup. totale =			59.10

valore di stima (immobile completato) = 2.400,00 €/mq x 59,10 mq = € 141.840,00

**Valore di stima valutato in funzione della finitura attuale dell’immobile:**

Per completare i lavori il perito ritiene congruo deprezzare il valore dell’immobile del 5%

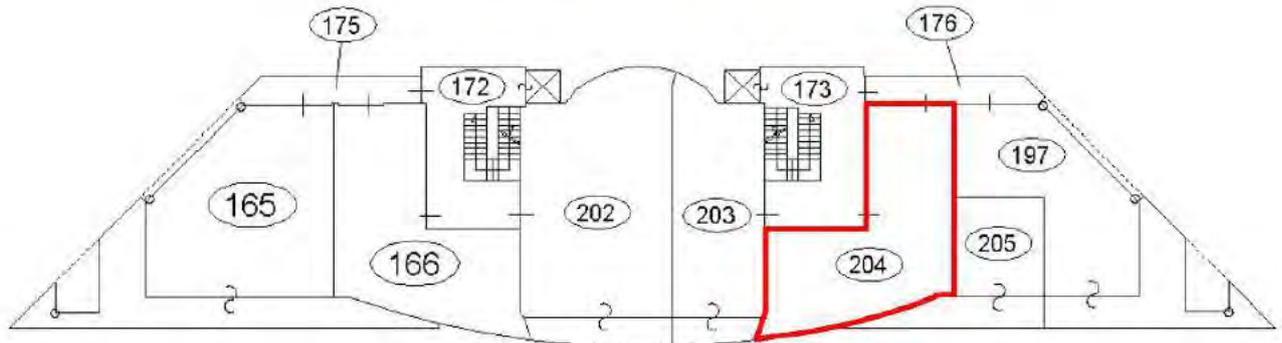
valore attuale di stima (immobile da completare) = € 141.840,00 - 5% = € 134.748,00

**LOTTO A/82 nuovo**

“unità in corso di costruzione”, piano 4, **Sub. 204.**

Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l’ausilio del rilievo metrico effettuato dal perito (allegato n. 3) = circa 83.00 mq (sub. 204).

**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

valore di stima (immobile completato) = 2.400,00 €/mq x 83.00 mq = € 199.200,00

**Valore di stima valutato in funzione della finitura attuale dell’immobile:**

Per completare i lavori il perito ritiene congruo deprezzare il valore dell’immobile del 15%

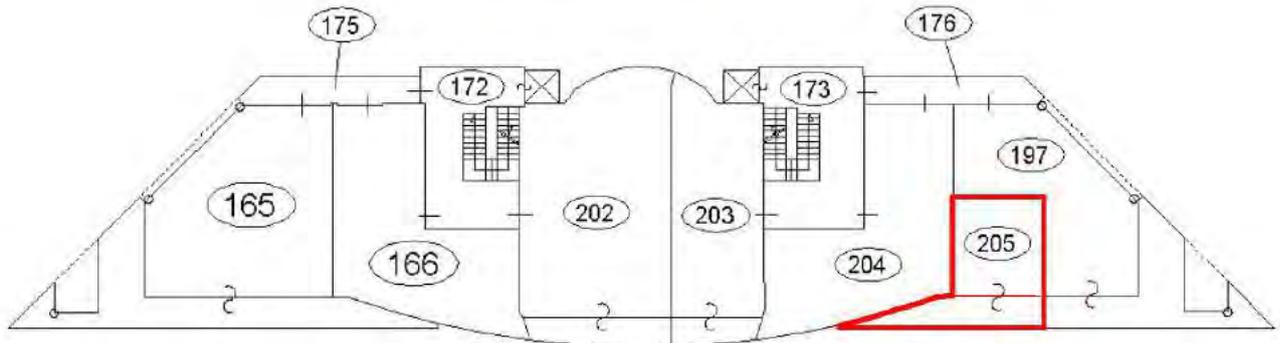
valore attuale di stima (immobile da completare) = € 199.200,00 - 15% = € 169.320,00

**LOTTO A/83 nuovo**

“unità in corso di costruzione”, piano 4, **Sub. 205.**

Superficie Convenzionale Vendibile calcolata con l’ausilio della planimetria catastale = circa 27.00 mq, terrazza circa 14,00 mq (porzione di fabbricato graffato al sub. 205).

**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Convenzionale mq.
Uffici e studi privati	27.00	1.00	27.00
Terrazza	14.00	0.35	4.90
Sup. totale =			31.90

valore di stima (immobile completato) = 2.400,00 €/mq x 31,90 mq = € 76.560,00

**Valore di stima valutato in funzione della finitura attuale dell’immobile:**

Per completare i lavori il perito ritiene congruo deprezzare il valore dell’immobile del 5%

valore attuale di stima (immobile da completare) = € 76.560,00 - 5% = € 72.732,00

**Valore di Stima Lotto A**

**Totale Valore di Stima**

comprensivo dei sub. 152 e 153

che saranno oggetto di verifiche di conformità urbanistica-edilizia e catastale =

**€ 4.265.306,00**

**Totale Valore di Stima arrotondato =**

**€ 4.265.000,00**

**Al fine di evitare un'eccessiva frammentazione dei lotti ed un'eventuale perdita di valore degli immobili, nel rispetto della tipologia complessiva del bene, si procede alla formazione dei seguenti nuovi lotti di vendita:**

Identificativo dei nuovi Lotti di vendita	Identificativo dei Lotti di vendita (Perizia di Stima del 24/07/2016)	Categoria Catastale	Piano	Catasto (n. sub.)	Superficie Convenzionale Vendibile (mq)	Valore di Stima (euro)
<b>A/2</b>	A/2	C/6 – rimessa (Posto moto)	S/2	11	mq. 3.00	<b>3.150,00</b>
<b>A/3</b>	A/3	C/6 – rimessa (Posto moto)	S/2	12	mq. 3.00	<b>3.150,00</b>
<b>A/7</b>	A/7	C/6 – rimessa (Posto moto)	S/2	37	mq. 4.00	<b>4.200,00</b>
<b>A/8</b>	A/8	C/6 – rimessa (Posto moto)	S/2	38	mq. 4.00	<b>4.200,00</b>
<b>A/9</b>	A/9	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/2	47	mq. 11.00	<b>6.985,00</b>
<b>A/59</b>	A/59	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	140	mq. 12.00	<b>13.200,00</b>
<b>A/60</b>	A/60	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	141	mq. 26.00	<b>28.600,00</b>
<b>A/74</b>	A/74	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/3	195	mq. 4.80	<b>1.000,00</b>
<b>A/90</b>	A/68	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/4	165	mq. 106.05 (superficie lorda: - uffici e studi privati = mq 91.00 - terrazza = mq 43.00)	216.342,00
	A/50	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/1	130	mq. 5.00	6.800,00
	A/61	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	146	mq. 12.00	13.200,00
	A/62	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	147	mq. 12.00	13.200,00
	A/63	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	148	mq. 17.00	18.700,00
						<b>268.242,00</b>

<b>A/91</b>	A/64	A/10 - Uffici e studi privati  (sospeso - in attesa di verifica di conformità)	P/1	152	mq. 78.20  (superficie lorda: - uffici e studi privati = mq 63.00 - terrazza = mq 42.00)	195.500,00
	A/47	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/1	127	mq. 6.00	8.160,00
	A/72	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	180	mq. 20.00	21.000,00
	A/16	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	95	mq. 11.00	12.100,00
	A/17	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	96	mq. 11.00	12.100,00
	A/18	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	97	mq. 11.00	12.100,00
						<b>260.960,00</b>
<b>A/92</b>	A/66	A/10 - Uffici e studi privati	P/2	154	mq. 145.00	362.500,00
	A/76	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/1	198	mq. 8.00	10.880,00
	A/51	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	131	mq. 12.00	13.200,00
	A/52	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	132	mq. 12.00	13.200,00
	A/55	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	135	mq. 15.00	16.500,00
	A/56	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	136	mq. 14.00	15.400,00
	A/57	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	137	mq. 14.00	15.400,00
						<b>447.080,00</b>
<b>A/93</b>	A/67	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/3	164	mq. 181,00	384.625,00
	A/36	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/1	115	mq. 11.00	14.960,00
	A/31	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	110	mq. 11.00	12.100,00
	A/32	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	111	mq. 11.00	12.100,00

	A/33	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	112	mq. 11.00	12.100,00
	A/34	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	113	mq. 11.00	12.100,00
	A/35	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	114	mq. 30.00	33.000,00
						<b>480.985,00</b>
<b>A/94</b>	A/73	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/3	194	mq. 87,00	204.450,00
	A/78	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/1	200	mq. 7.00	9.520,00
	A/37	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	116	mq. 12.00	13.200,00
	A/38	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	118	mq. 12.00	13.200,00
	A/39	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	119	mq. 12.00	13.200,00
						<b>253.570,00</b>
<b>A/95</b>	A/80	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/4	202	mq. 106.85  (superficie lorda: - uffici e studi privati = mq 103.00 - terrazza = mq 11.00)	217.974,00
	A/1	C/6 – rimessa (Posto moto)	S/2	10	mq. 3.00	3.150,00
	A/4	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/2	20	mq. 11.00	11.550,00
	A/5	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/2	21	mq. 11.00	11.550,00
	A/12	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/2	50	mq. 12.00	12.600,00
						<b>256.824,00</b>
<b>A/96</b>	A/81	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/4	203	mq. 59.10  (superficie lorda: - uffici e studi privati = mq 57.00 - terrazza = mq 6.00)	134.748,00
	A/13	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/2	72	mq. 5.00	6.350,00
	A/6	C/6 – rimessa (Posto moto)	S/2	36	mq. 4.00	4.200,00

	A/10	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/2	48	mq. 12.00	12.600,00
	A/11	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/2	49	mq. 12.00	12.600,00
						<b>170.498,00</b>
<b>A/97</b>	A/82	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/4	204	mq. 83.00	169.320,00
	A/83	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/4	205	mq. 31.90 (superficie lorda: - uffici e studi privati = mq 27.00 - terrazza = mq 14.00)	72.732,00
	A/30	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	109	mq. 11.00	12.100,00
	A/40	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	120	mq. 15.00	16.500,00
	A/41	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	121	mq. 15.00	16.500,00
	A/42	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	122	mq. 15.00	16.500,00
						<b>303.652,00</b>
<b>A/98</b>	A/69	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/4	166	mq. 83,00	169.320,00
	A/49	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/1	129	mq. 5.00	6.800,00
	A/43	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	123	mq. 12.00	13.200,00
	A/44	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	124	mq. 12.00	13.200,00
	A/45	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	125	mq. 13.00	14.300,00
	A/46	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	126	mq. 12.00	13.200,00
						<b>230.020,00</b>
<b>A/99</b>	A/65	A/10 - Uffici e studi privati  (sospeso - in attesa di verifica di conformità)	P/1	153	mq. 551.20  (superficie lorda: - uffici e studi privati = mq 521.70 - terrazze = mq 110.00)	1.378.000,00

	A/48	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/1	128	mq. 5.00	6.800,00
	A/19	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	98	mq. 11.00	12.100,00
	A/20	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	99	mq. 11.00	12.100,00
	A/21	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	100	mq. 11.00	12.100,00
	A/22	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	101	mq. 11.00	12.100,00
	A/23	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	102	mq. 11.00	12.100,00
	A/24	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	103	mq. 11.00	12.100,00
	A/25	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	104	mq. 13.00	14.300,00
	A/26	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	105	mq. 11.00	12.100,00
	A/27	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	106	mq. 11.00	12.100,00
	A/28	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	107	mq. 11.00	12.100,00
	A/29	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	108	mq. 11.00	12.100,00
						<b>1.520.100,00</b>
<b>Totale valore di stima</b>						<b>4.256.416,00</b>
<b>Totale valore di stima arrotondato</b>						<b>4.256.000,00</b>

**Riepilogo valori di stima e rappresentazione grafica dei lotti di vendita**

**Lotti di vendita formati da singoli subalterni:**

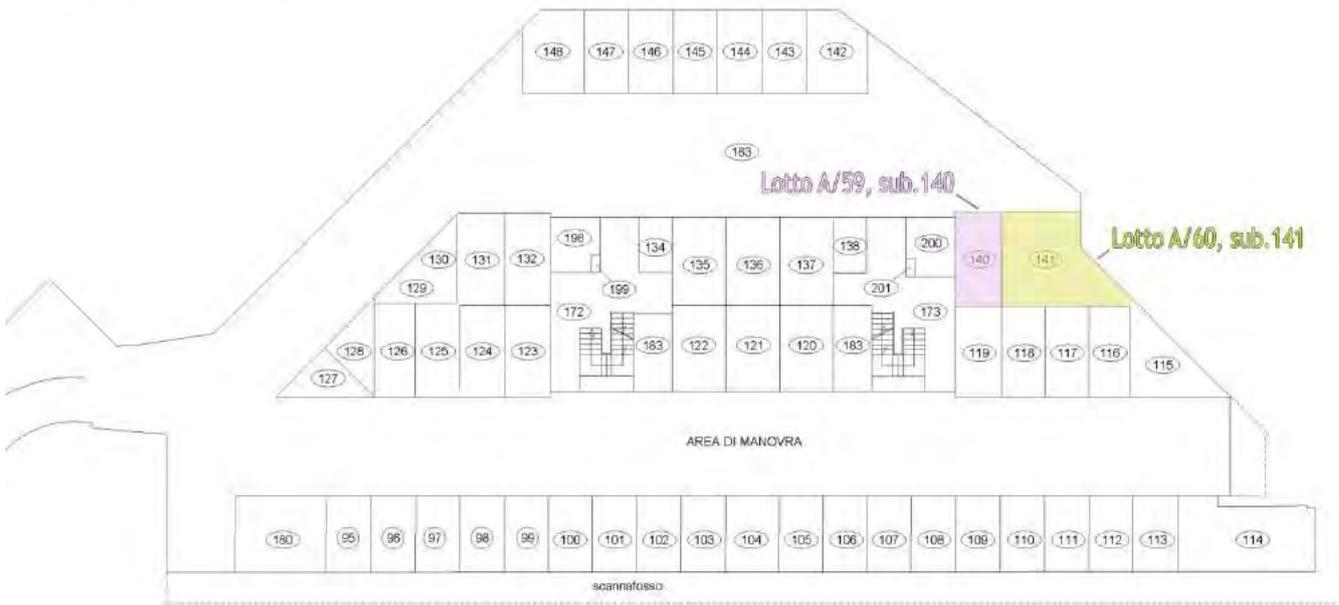
<b>Lotto A/2</b>	C/6 – rimessa (Posto moto)	piano S/2	sub. 11 =	€ 3.150,00
<b>Lotto A/3</b>	C/6 – rimessa (Posto moto)	piano S/2	sub. 12 =	€ 3.150,00
<b>Lotto A/7</b>	C/6 – rimessa (Posto moto)	piano S/2	sub. 37 =	€ 4.200,00
<b>Lotto A/8</b>	C/6 – rimessa (Posto moto)	piano S/2	sub. 38 =	€ 4.200,00
<b>Lotto A/9</b>	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/2	sub. 47 =	€ 6.985,00

**Pianta piano secondo interrato**



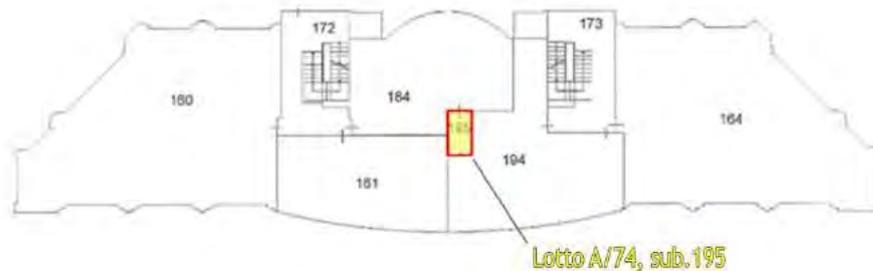
<b>Lotto A/59</b>	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 140 =	€ 13.200,00
<b>Lotto A/60</b>	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 141 =	€ 28.600,00

**Pianta piano primo interrato**



<b>Lotto A/74</b>	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati), piano 3, sub. 195 =	€ 1.000,00
-------------------	---	------------

**Pianta piano terzo**



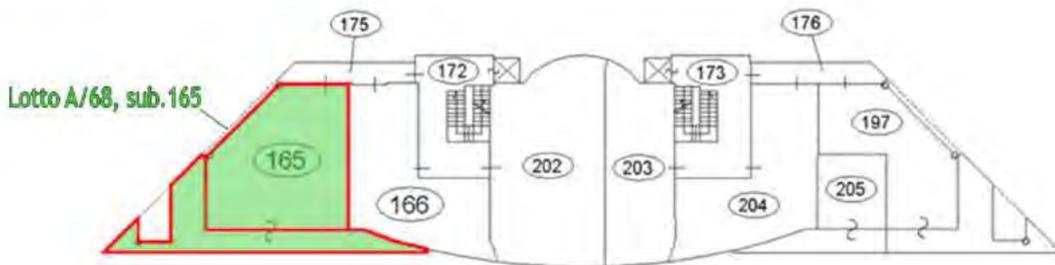
**Lotti di vendita formati dall'unione di più subalterni:**

**Lotto A/90**

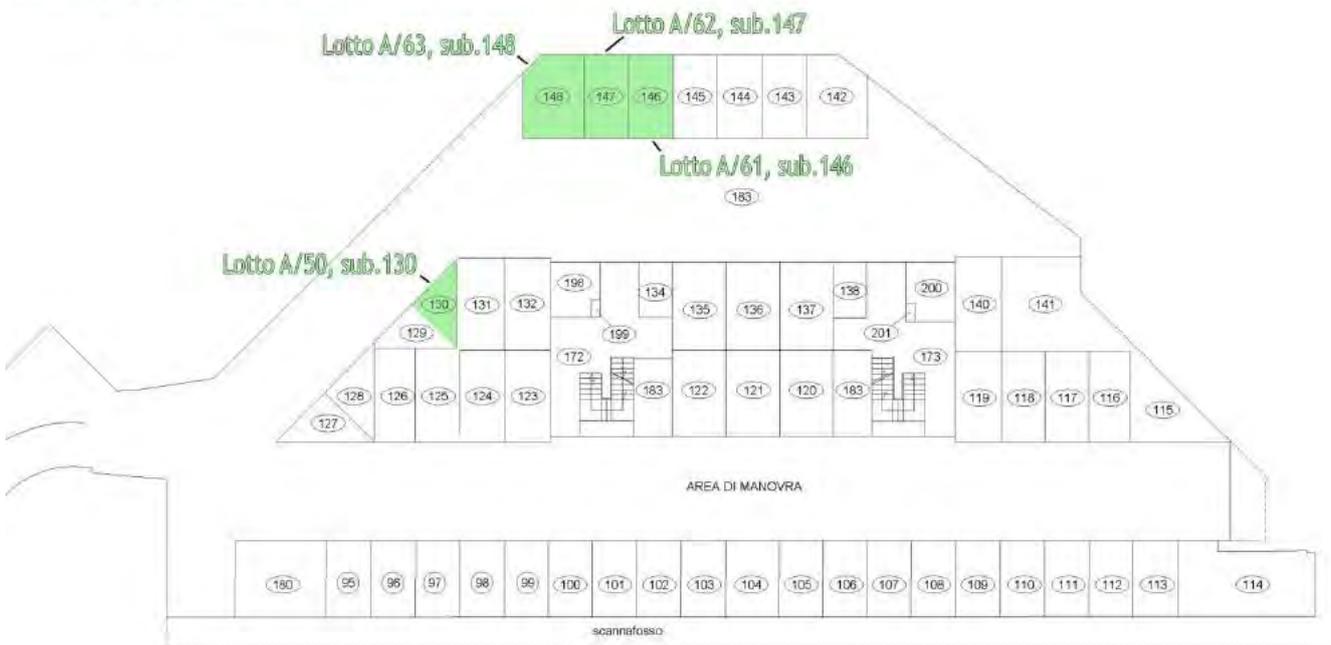
**€ 268.242,00**

Lotto A/68	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	piano 4	sub. 165 =	€ 216.342,00
Lotto A/50	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 130 =	€ 6.800,00
Lotto A/61	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 146 =	€ 13.200,00
Lotto A/62	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 147 =	€ 13.200,00
Lotto A/63	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 148 =	€ 18.700,00

Pianta piano quarto



Pianta piano primo interrato

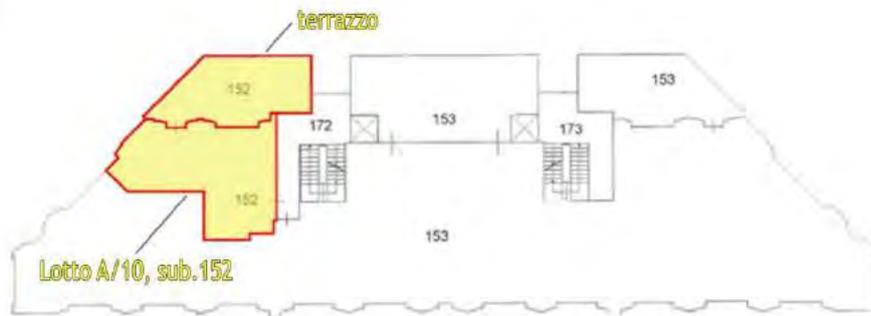


**Lotto A/91**

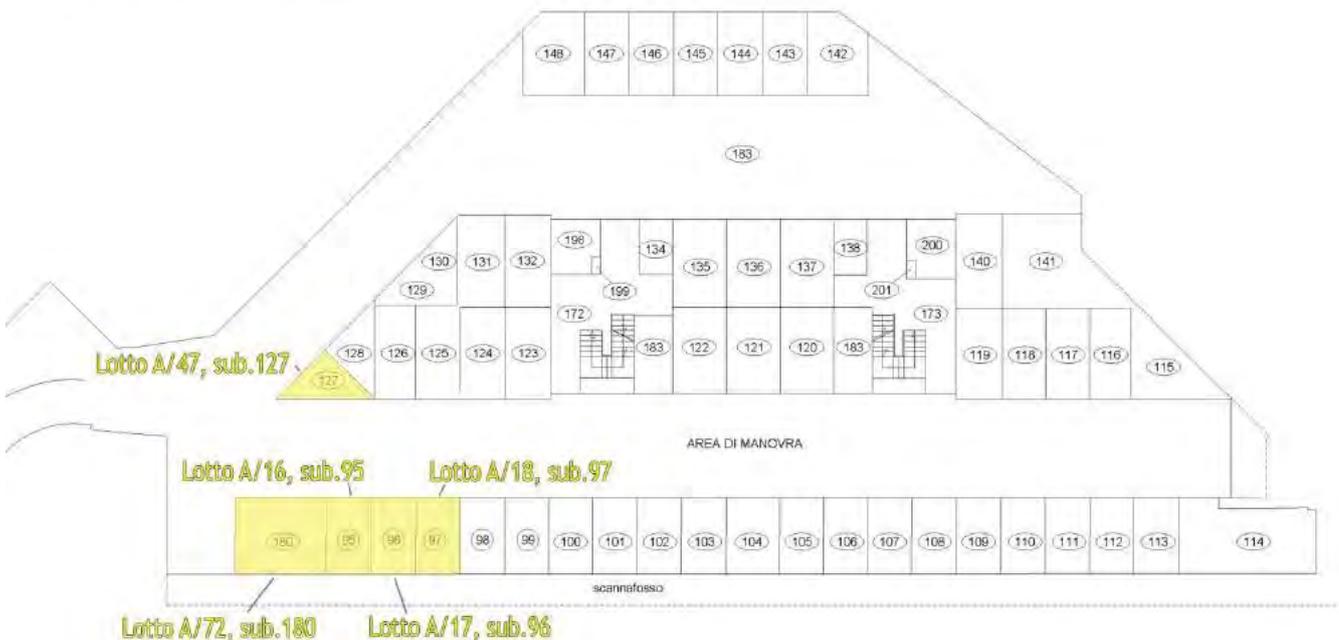
**€ 260.960,00**

Lotto A/64 - Uffici e studi privati (sospeso - in attesa di conformità urbanistica/catastale)	piano 1	sub. 152 =	€ 195.500,00
Lotto A/47 C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 127 =	€ 8.160,00
Lotto A/72 C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 180 =	€ 21.000,00
Lotto A/16 C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 95 =	€ 12.100,00
Lotto A/17 C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 96 =	€ 12.100,00
Lotto A/18 C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 97 =	€ 12.100,00

**Pianta piano primo**



**Pianta piano primo interrato**

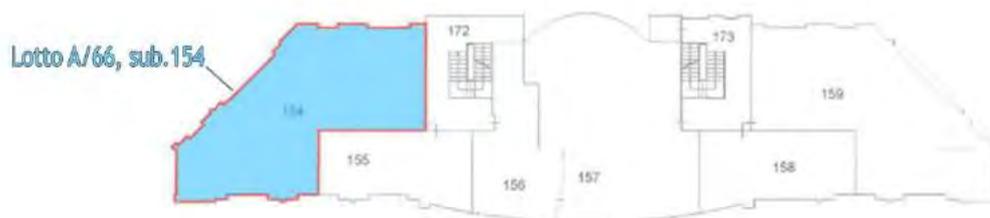


**Lotto A/92**

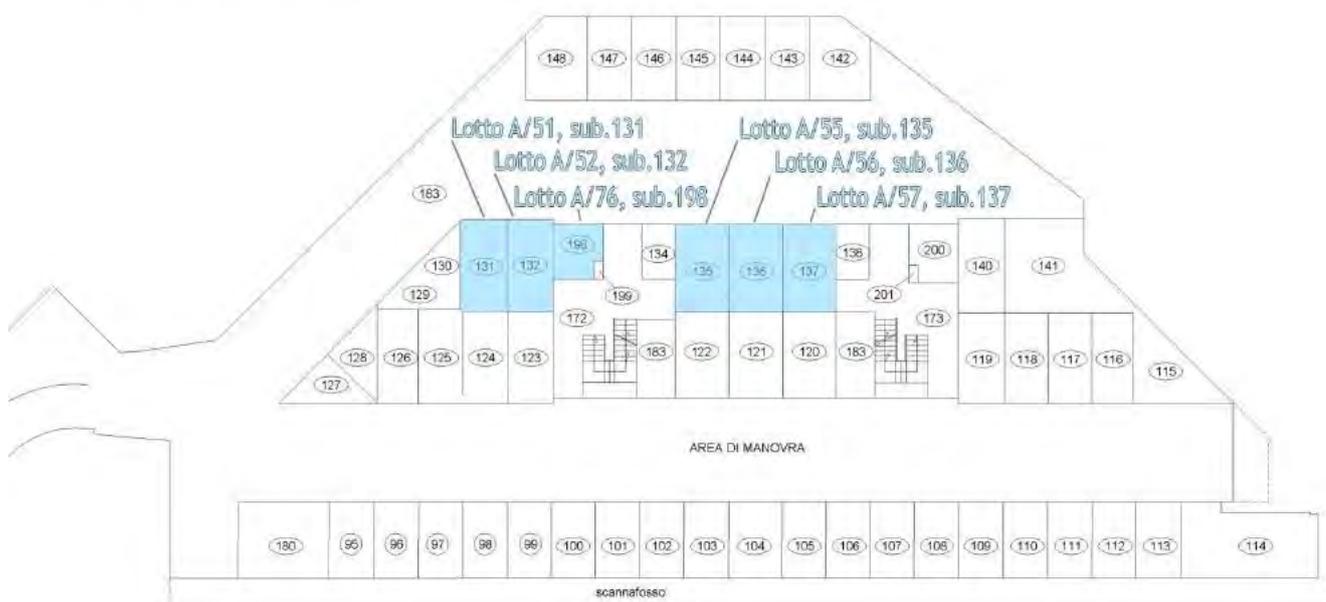
**€ 447.080,00**

Lotto A/66	A/10 - Uffici e studi privati	piano P/2	sub. 154 =	€ 362.500,00
Lotto A/76	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 198 =	€ 10.880,00
Lotto A/51	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 131 =	€ 13.200,00
Lotto A/52	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 132 =	€ 13.200,00
Lotto A/55	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 135 =	€ 16.500,00
Lotto A/56	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 136 =	€ 15.400,00
Lotto A/57	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 137 =	€ 15.400,00

**Pianta piano secondo**



**Pianta piano primo interrato**

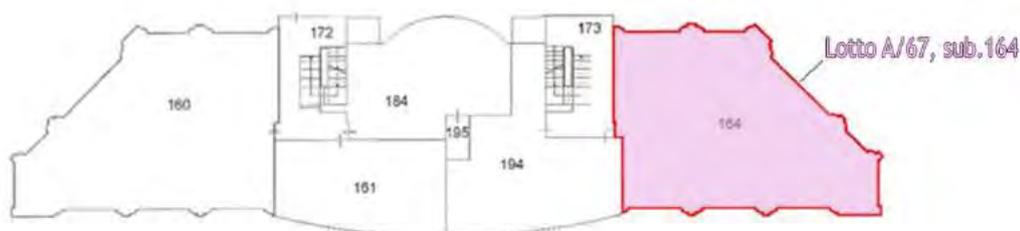


**Lotto A/93**

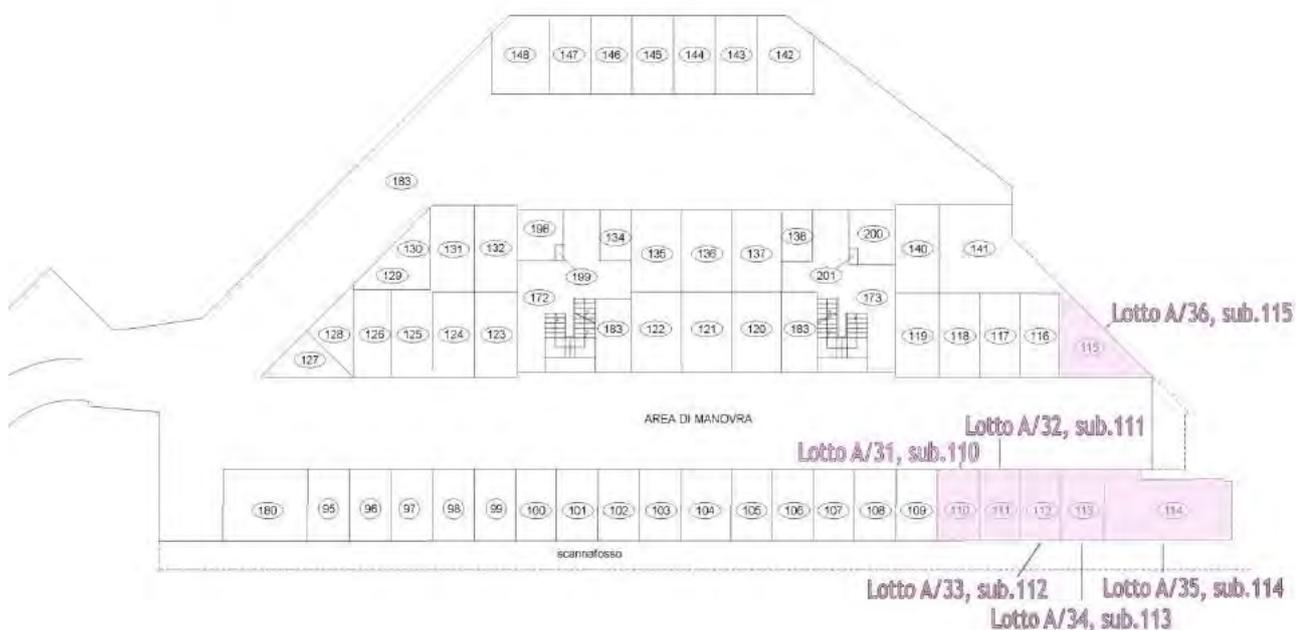
**€ 480.985,00**

Lotto A/67	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	piano P/3	sub. 164 =	€ 384.625,00
Lotto A/36	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 115 =	€ 14.960,00
Lotto A/31	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 110 =	€ 12.100,00
Lotto A/32	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 111 =	€ 12.100,00
Lotto A/33	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 112 =	€ 12.100,00
Lotto A/34	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 113 =	€ 12.100,00
Lotto A/35	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 114 =	€ 33.000,00

**Pianta piano terzo**



**Pianta piano primo interrato**

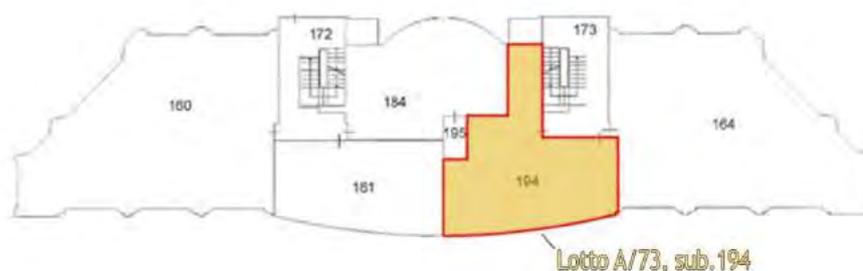


**Lotto A/94**

**€ 253.570,00**

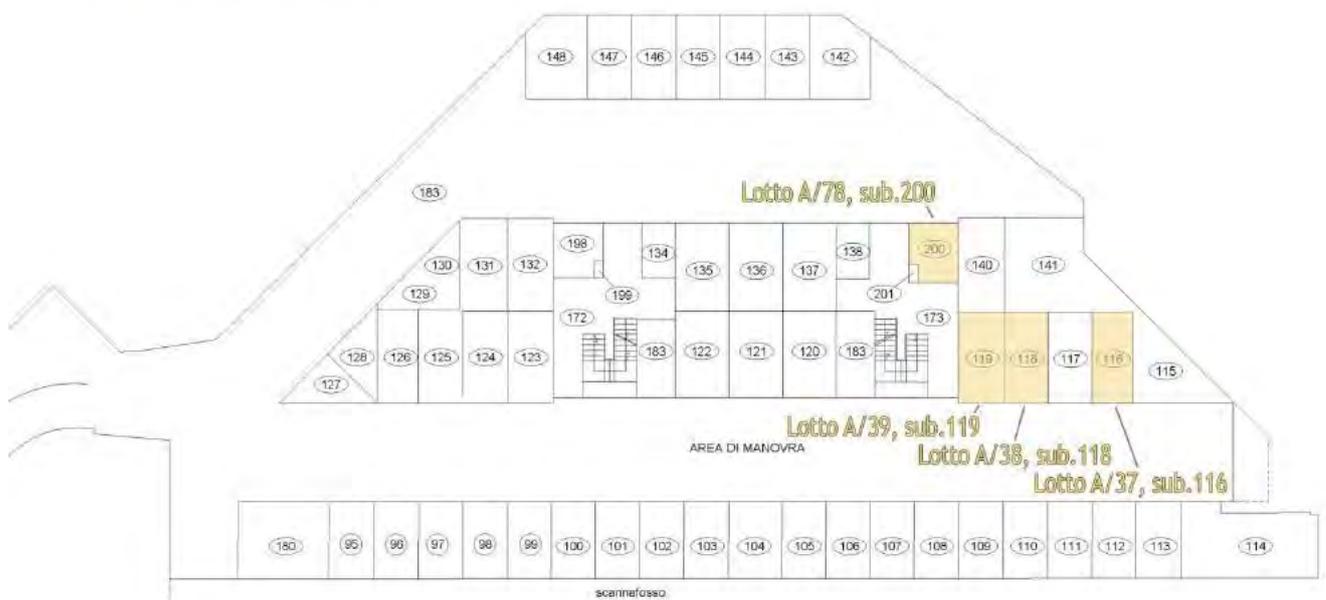
Lotto A/73	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	piano P/3	sub. 194 =	€ 204.450,00
Lotto A/78	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 200 =	€ 9.520,00
Lotto A/37	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 116 =	€ 13.200,00
Lotto A/38	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 118 =	€ 13.200,00
Lotto A/39	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 119 =	€ 13.200,00

**Pianta piano terzo**



Lotto A/73, sub.194

**Pianta piano primo interrato**

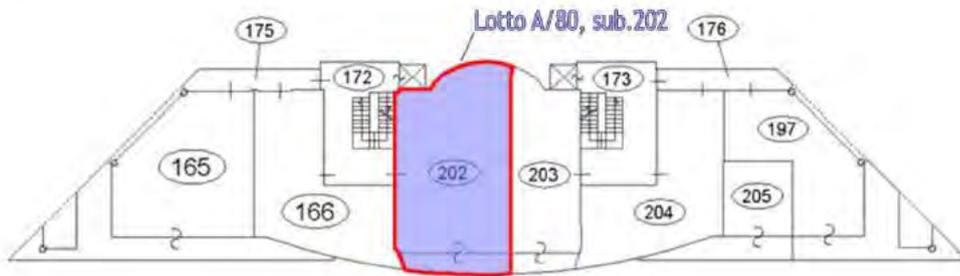


**Lotto A/95**

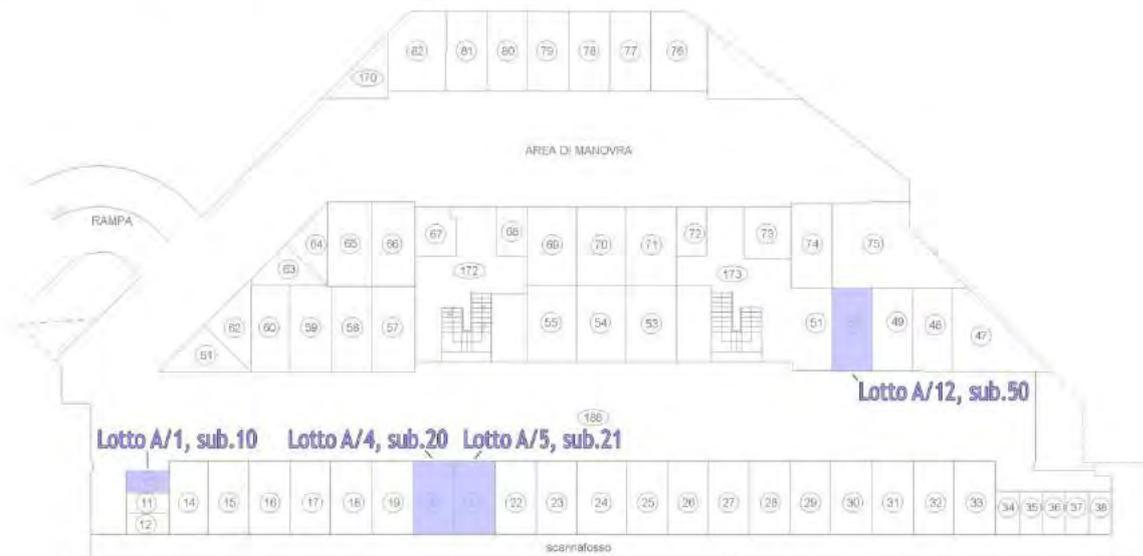
**€ 256.824,00**

Lotto A/80	F/3 - Unità in corso di definizione (Uffici e studi privati)	piano P/4	sub. 202 =	€ 217.974,00
Lotto A/1	C/6 – rimessa (Posto moto)	piano S/2	sub. 10 =	€ 3.150,00
Lotto A/4	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/2	sub. 20 =	€ 11.550,00
Lotto A/5	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/2	sub. 21 =	€ 11.550,00
Lotto A/12	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/2	sub. 50 =	€ 12.600,00

**Pianta piano quarto**



**Pianta piano secondo interrato**

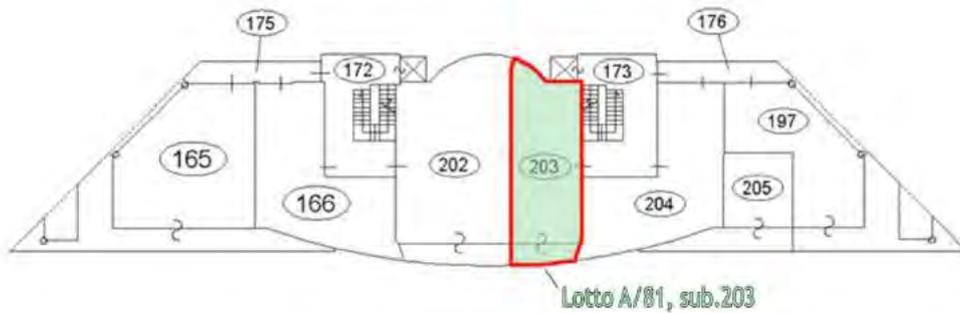


**Lotto A/96**

**€ 170.498,00**

Lotto A/81	F/3 - Unità in corso di definizione (Uffici e studi privati)	piano P/4	sub. 203 =	€ 134.748,00
Lotto A/13	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/2	sub. 72 =	€ 6.350,00
Lotto A/6	C/6 – rimessa (Posto moto)	piano S/2	sub. 36 =	€ 4.200,00
Lotto A/10	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/2	sub. 48 =	€ 12.600,00
Lotto A/11	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/2	sub. 49 =	€ 12.600,00

**Pianta piano quarto**



**Pianta piano secondo interrato**

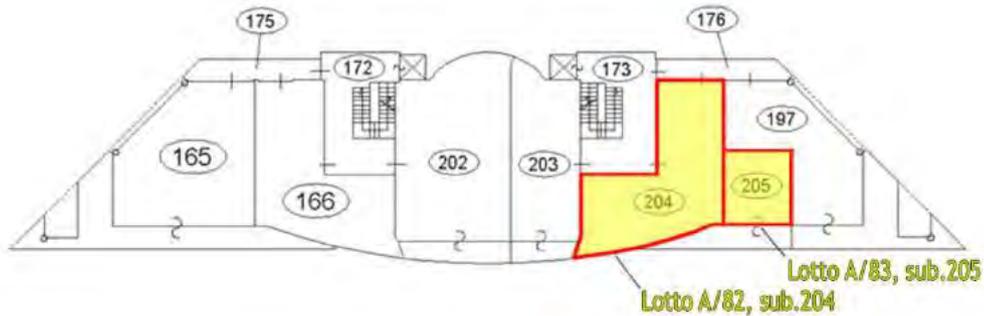


**Lotto A/97**

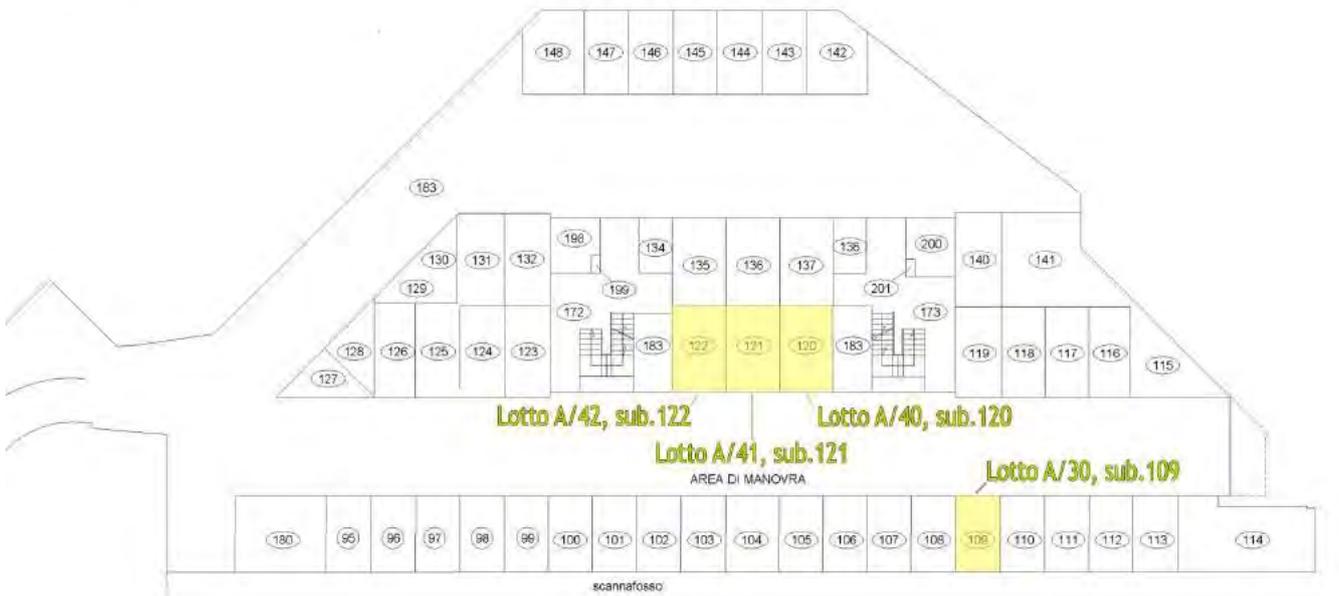
**€ 303.652,00**

Lotto A/82	F/3 - Unità in corso di definizione (Uffici e studi privati)	piano P/4	sub. 204 =	€ 169.320,00
Lotto A/83	F/3 - Unità in corso di definizione (Uffici e studi privati)	piano P/4	sub. 205 =	€ 72.732,00
Lotto A/30	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 109 =	€ 12.100,00
Lotto A/40	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 120 =	€ 16.500,00
Lotto A/41	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 121 =	€ 16.500,00
Lotto A/42	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 122 =	€ 16.500,00

**Pianta piano quarto**



**Pianta piano primo interrato**

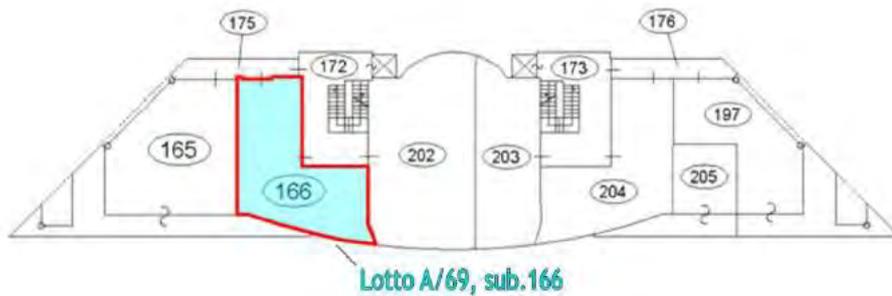


**Lotto A/98**

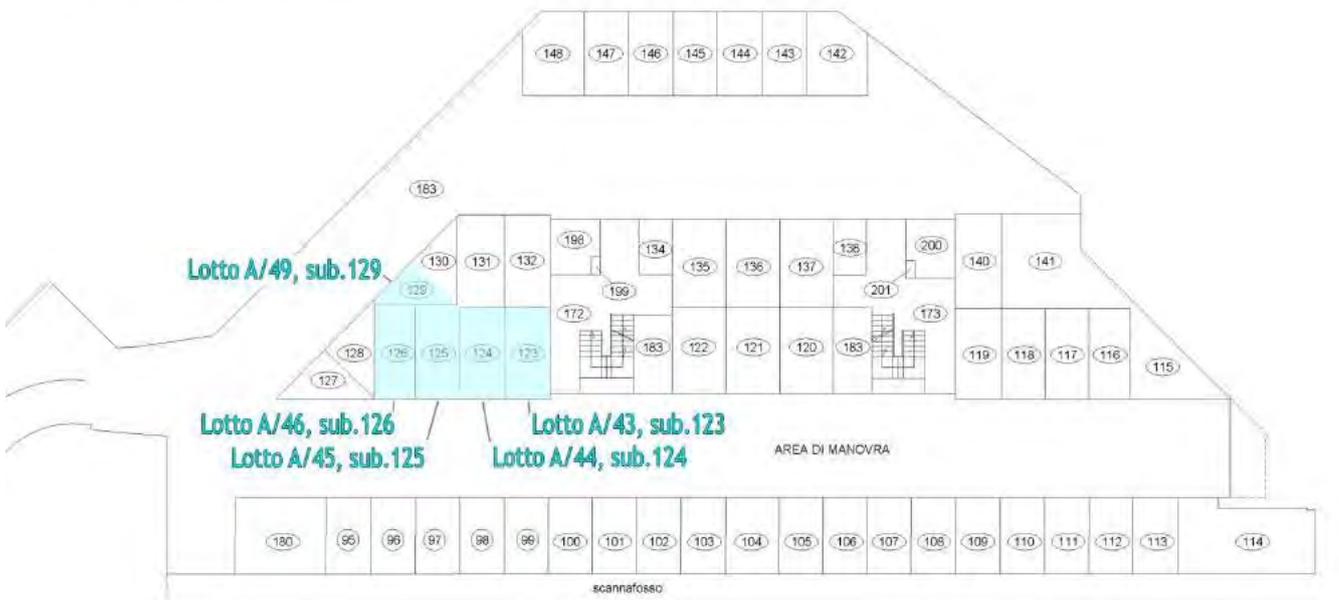
**€ 230.020,00**

Lotto A/69	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	piano P/4	sub. 166 =	€ 169.320,00
Lotto A/49	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 129 =	€ 6.800,00
Lotto A/43	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 123 =	€ 13.200,00
Lotto A/44	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 124 =	€ 13.200,00
Lotto A/45	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 125 =	€ 14.300,00
Lotto A/46	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 126 =	€ 13.200,00

Pianta piano quarto



Pianta piano primo interrato

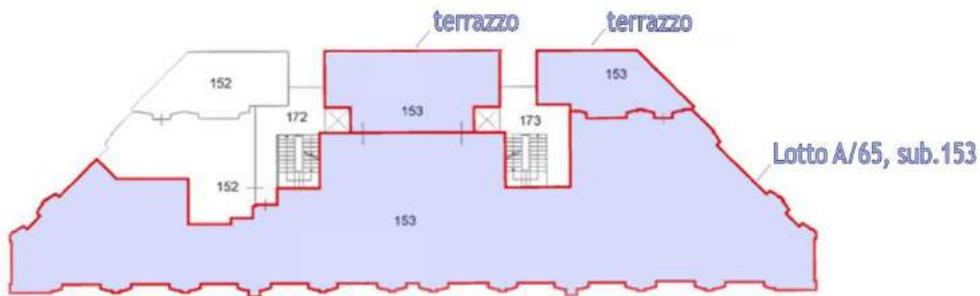


**Lotto A/99**

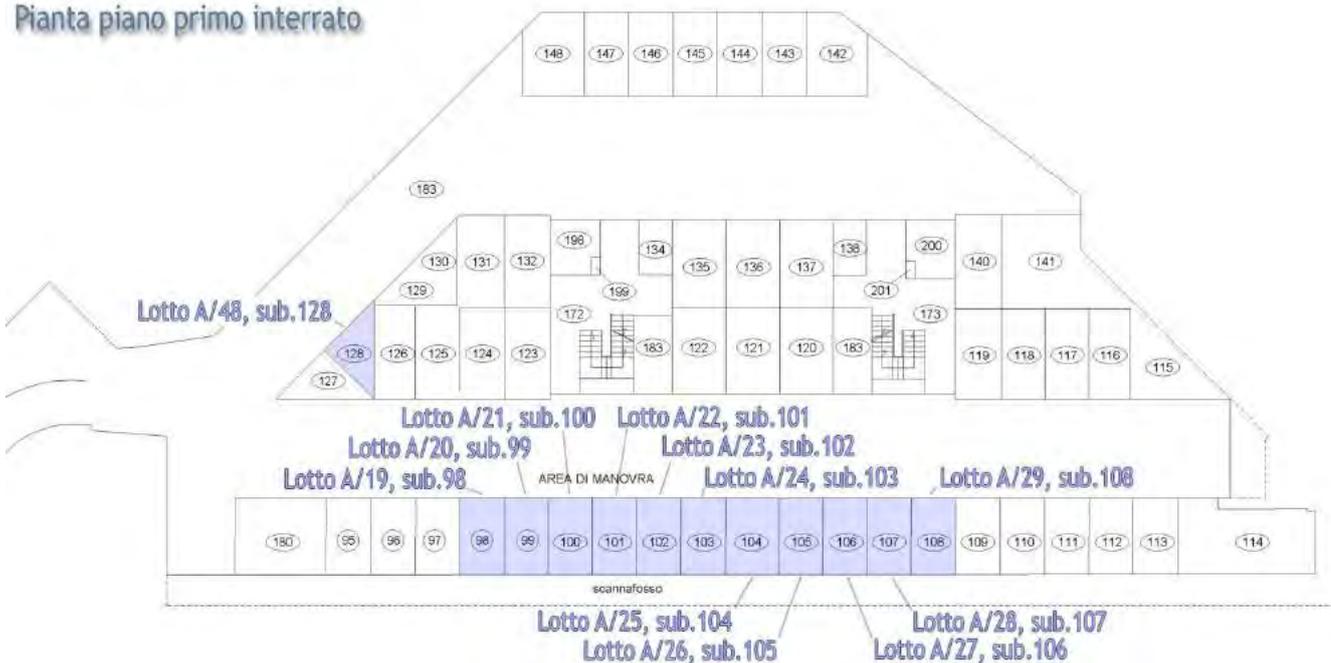
**€ 1.520.100,00**

Lotto A/65	A/10 - Uffici e studi privati sospeso - in attesa di conformità urbanistica/catastale)	piano P/1	sub. 153 =	€ 1.378.000,00
Lotto A/48	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 128 =	€ 6.800,00
Lotto A/19	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 98 =	€ 12.100,00
Lotto A/20	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 99 =	€ 12.100,00
Lotto A/21	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 100 =	€ 12.100,00
Lotto A/22	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 101 =	€ 12.100,00
Lotto A/23	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 102 =	€ 12.100,00
Lotto A/24	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 103 =	€ 12.100,00
Lotto A/25	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 104 =	€ 14.300,00
Lotto A/26	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 105 =	€ 12.100,00
Lotto A/27	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 106 =	€ 12.100,00
Lotto A/28	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 107 =	€ 12.100,00
Lotto A/29	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 108 =	€ 12.100,00

Pianta piano primo



Pianta piano primo interrato



## Regolarità catastale e regolarità urbanistico-edilizia

**Regolarità Catastale:** è la corrispondenza tra lo stato di fatto in cui si trova l'immobile ed i dati catastali. Il catasto (Agenzia del Territorio) è un ufficio statale che ha una funzione prettamente fiscale. Non è "probatorio" e non dimostra la regolarità edilizia dell'immobile.

**Regolarità Urbanistico-edilizia:** è la corrispondenza tra lo stato di fatto in cui si trova l'immobile ed il titolo abilitativo con cui l'Amministrazione Comunale ne ha autorizzato la costruzione o eventuali lavori successivi alla realizzazione.

I valori di stima sono comprensivi dei costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità.

### Titoli abilitativi e documentazione edilizia dei lotti in vendita (allegato n.2):

**1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010:**

del fabbricato ad uso Commerciale e Direzionale, con comunicazione di inizio lavori del 24/11/2010;

**2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;**

**3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente:**

Il perito riporta la descrizione effettuata dal progettista nella relazione tecnica allegata al deposito di variante: *"Il progetto allegato riguarda una variante all'intervento di edificazione del fabbricato con destinazione commerciale-direzionale, di cui al Permesso di costruire n° 92 del 22/09/2010, ai sensi dell'art. 142 della LR 01/05 e dell'art. 15 del vigente Regolamento edilizio. Nella fattispecie trattasi di variante finale con riferimento ai due piani interrati destinati ad autorimessa, al piano terra destinato a locali commerciali, ai piani primo e secondo destinati a locali direzionali, nel rispetto della destinazione d'uso prevista dalla variante urbanistica e dal progetto approvato con Permesso di Costruire n° 92/10, mantenuta tale anche per i piani terzo e quarto in corso di completamento. Allo stato attuale infatti è dato conoscere le ripartizioni del piano terra, del piano primo e del piano secondo, corrispondenti alle unità immobiliari vendute. Nello specifico si descrive la nuova consistenza dei 3 piani fuori terra ultimati:*

**PIANO TERRA**

*n. 4 unità immobiliari ad uso commerciale, vani scala ed ascensore di collegamento verticale.*

**PIANO PRIMO**

*n. 2 unità a destinazione direzionale.*

**PIANO SECONDO**

*. 6 unità a destinazione direzionale.*

*Ad oggi non è dato ancora conoscere le ripartizioni dei piani terzo e quarto. Pertanto per queste parti non vendute le ripartizioni risultano puramente indicative e rispondenti a quelle del progetto approvato:*

**PIANO TERZO**

*n. 5 unità a destinazione direzionale.*

## PIANO QUARTO

*n. 5 unità a destinazione direzionale.”*

Estratto degli elaborati grafici depositati presso l'Amministrazione Comunale:

Tav. 02F - Stato di Variante pianta piano secondo piano interrato;

Tav. 03F - Stato di Variante pianta piano primo piano interrato, autorimessa auto e moto;

Tav. 05F - Stato di Variante pianta piano primo, attività direzionali;

Tav. 06F - Stato di Variante pianta piano secondo, attività direzionali;

### 4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012 :

in riferimento alla pratica edilizia 4524/2010, è stata presentata dal D.L. la comunicazione di Fine Lavori con la denuncia di variazione catastale di n. 130 subalterni disposti sui piani S2, S1, T, 1, 2;

### 5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità:

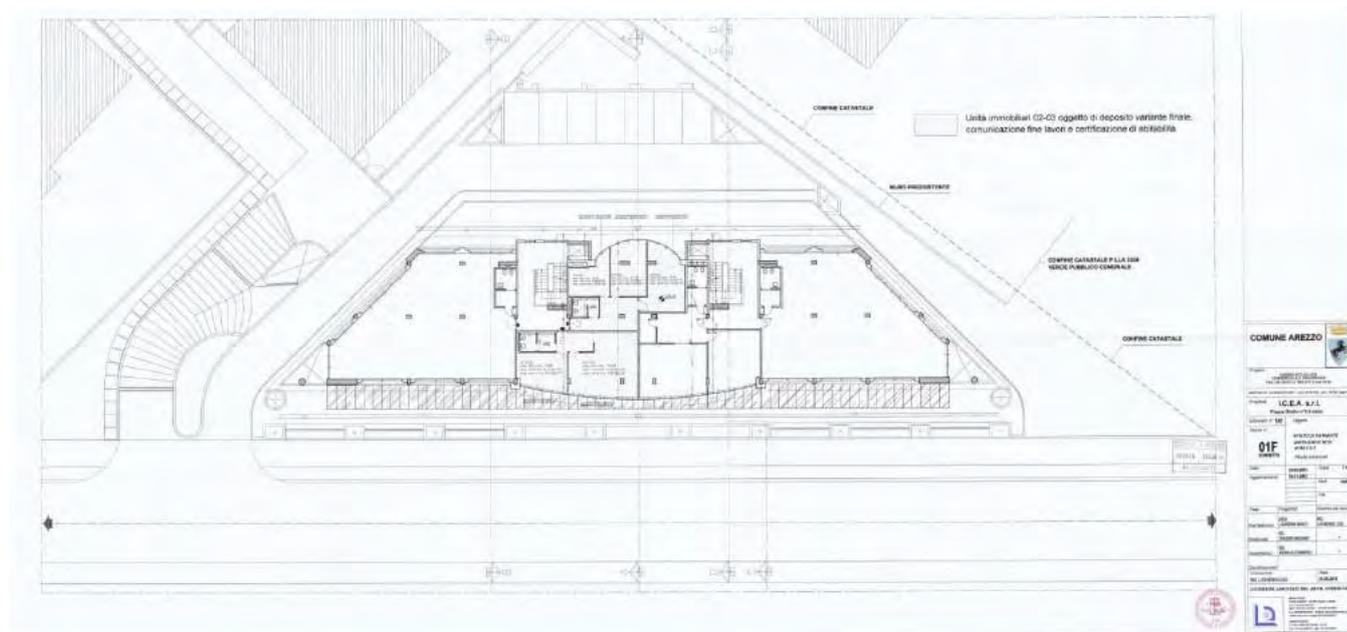
attestazione riferita alla comunicazione di fine lavori parziale limitatamente ai piani secondo interrato, primo interrato, piano terra, piano primo, piano secondo.

### 6. Certificato di Collaudo statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012.

### 7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10:

**Elaborato grafico “01F corretto (unità 2 e 3)”**

La variante interessa esclusivamente il Sub. 160 che non è oggetto di procedura fallimentare:



Si riporta l'elaborato grafico “01F corretto” in quanto il Progettista in data 08/08/2014 deposita presso l'Amministrazione Comunale la seguente documentazione integrativa comunicando “...la corretta rappresentazione delle unità non oggetto di intervento...”:

“Il sottoscritto Dott. Arch. Marco Lucherini, nella qualità di Progettista, con riferimento all'intervento in oggetto, in merito alla documentazione integrativa richiesta, si prega di trasmettere la seguente documentazione:

Tav. 01F corretta - Stato di variante – Pianta piano terzo unità 2 – 3.

La correzione a chiarimento, come da richiesta, riguarda la corretta rappresentazione delle unità non oggetto di intervento e degli spazi a cielo aperto, che non hanno subito varianti rispetto al titolo originario.”

Comunicazione del 08/08/2014:



AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI AREZZO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Alla cortese attenzione del Geom. Gianna Pezzuoli –

OGGETTO :	Progetto di fabbricato a destinazione commerciale e direzionale sito in Arezzo fra Via Trento e Trieste. DEPOSITO VARIANTE ART. 142 LR 01/05 – Piano terzo unità 2-3 <b>Pratica Edilizia 4560/13</b>
COMMITTENTE :	I.C.E.A. s.r.l. Piazza Giotto n°8 - Arezzo
PROGETTISTA :	Dott. Arch. Marco Lucherini Via XXV Aprile, 6 – Arezzo

#### TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RICHIESTA

Il sottoscritto Dott. Arch. Marco Lucherini, nella qualità di Progettista, con riferimento all'intervento in oggetto, in merito alla documentazione integrativa richiesta, si prega di trasmettere la seguente documentazione:

Tav. 01F corretta – Stato di variante – Pianta piano terzo unità 2-3

La correzione a chiarimento, come da richiesta, riguarda la corretta rappresentazione delle unità non oggetto di intervento e degli spazi a cielo aperto, che non hanno subito varianti rispetto al titolo originario.

Arezzo, li 20-11-2013

Il Progettista

Dott. Arch. MARCO LUCHERINI



## Regolarità Catastale e Regolarità Urbanistico-edilizia

Elenco Lotti di vendita formati da singoli subalterni:

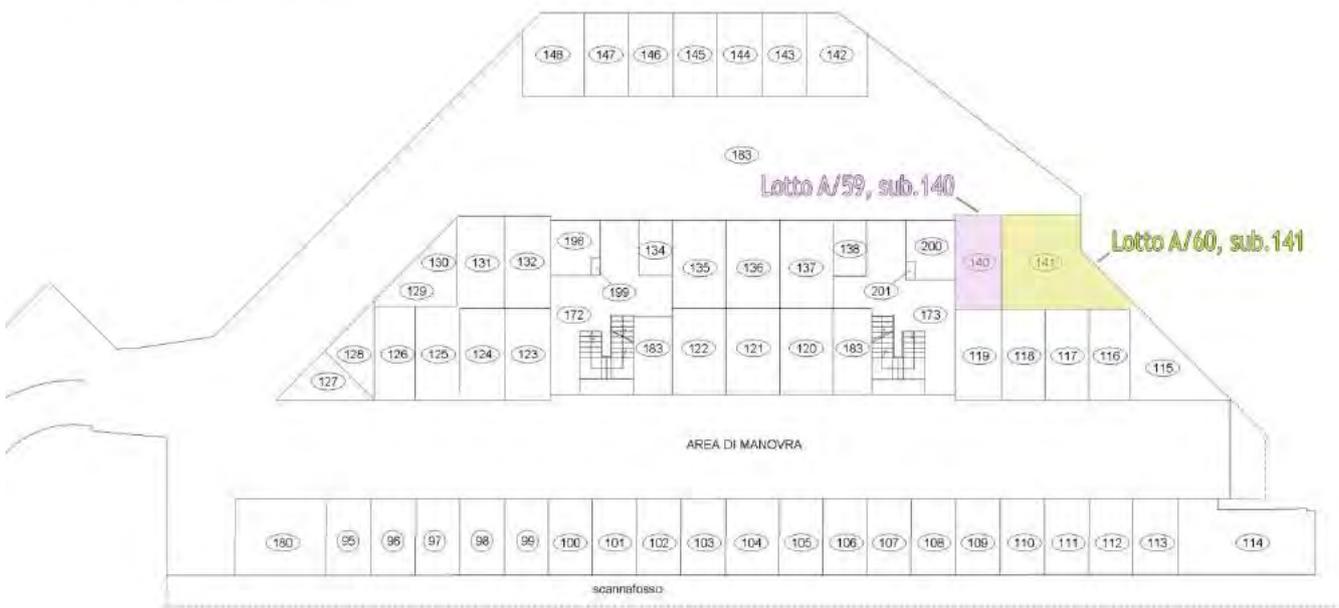
<b>Lotto A/2</b>	C/6 – Rimessa (Posto moto)	piano S/2	sub. 11 =	€ 3.150,00
<b>Lotto A/3</b>	C/6 – Rimessa (Posto moto)	piano S/2	sub. 12 =	€ 3.150,00
<b>Lotto A/7</b>	C/6 – Rimessa (Posto moto)	piano S/2	sub. 37 =	€ 4.200,00
<b>Lotto A/8</b>	C/6 – Rimessa (Posto moto)	piano S/2	sub. 38 =	€ 4.200,00
<b>Lotto A/9</b>	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/2	sub. 47 =	€ 6.985,00

### Pianta piano secondo interrato



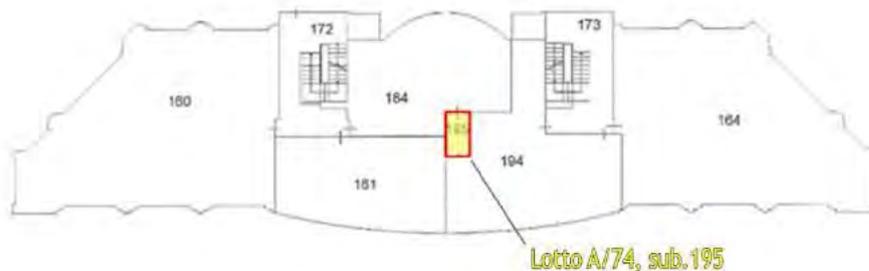
<b>Lotto A/59</b>	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 140 =	€ 13.200,00
<b>Lotto A/60</b>	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 141 =	€ 28.600,00

**Pianta piano primo interrato**



<b>Lotto A/74</b>	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati), piano 3, sub. 195 =	€ 1.000,00
-------------------	---	------------

**Pianta piano terzo**



**Planimetrie catastali, documentazione edilizia, rilievo del Perito dei Lotti di vendita formati da singoli subalterni:**

**Lotto di vendita A/2 (Lotto A/2)**

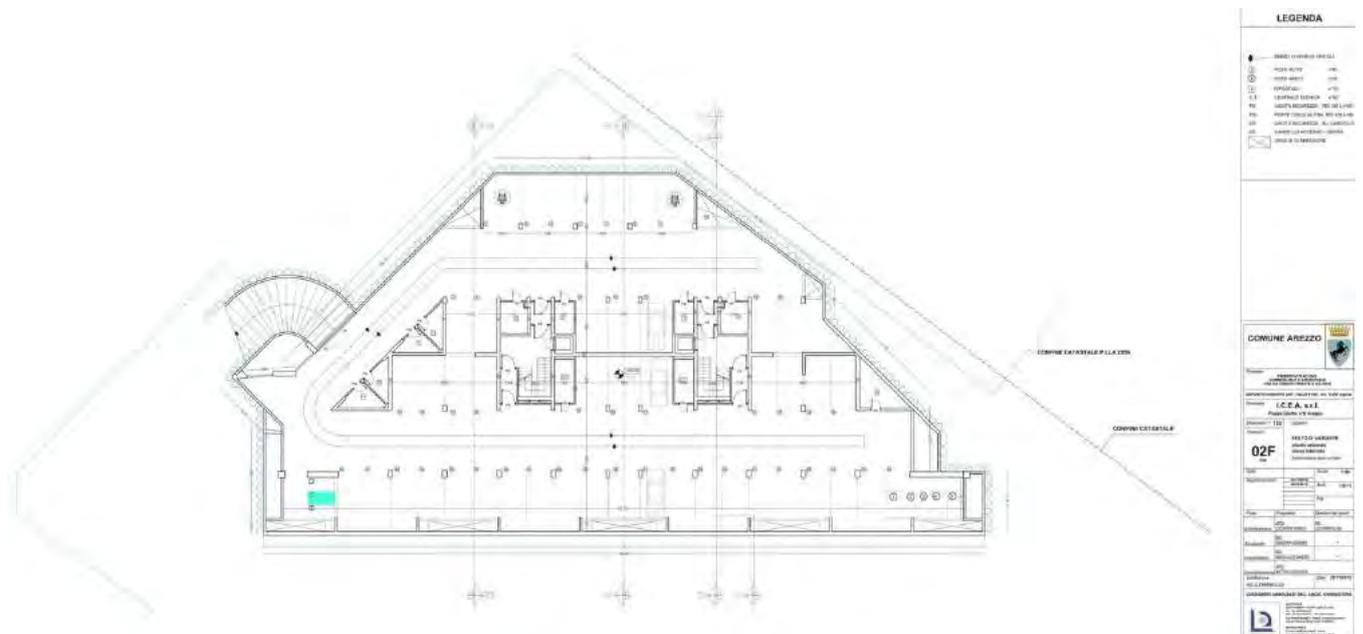
Rimessa (Posto moto), piano S/2,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 11**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 3 mq, Rendita 10,23 Euro.

**Planimetria Catastale Sub.11** (allegato n. 1):



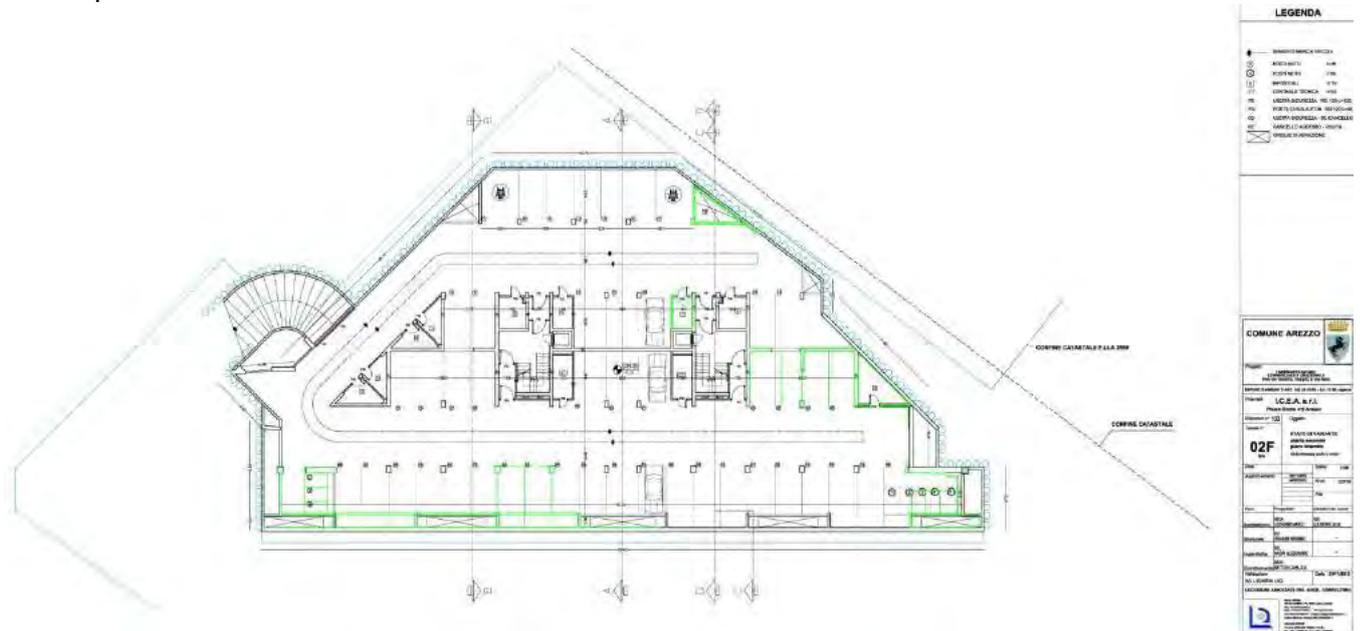
**Documentazione edilizia (allegato n. 2)**

Pianta piano secondo interrato:



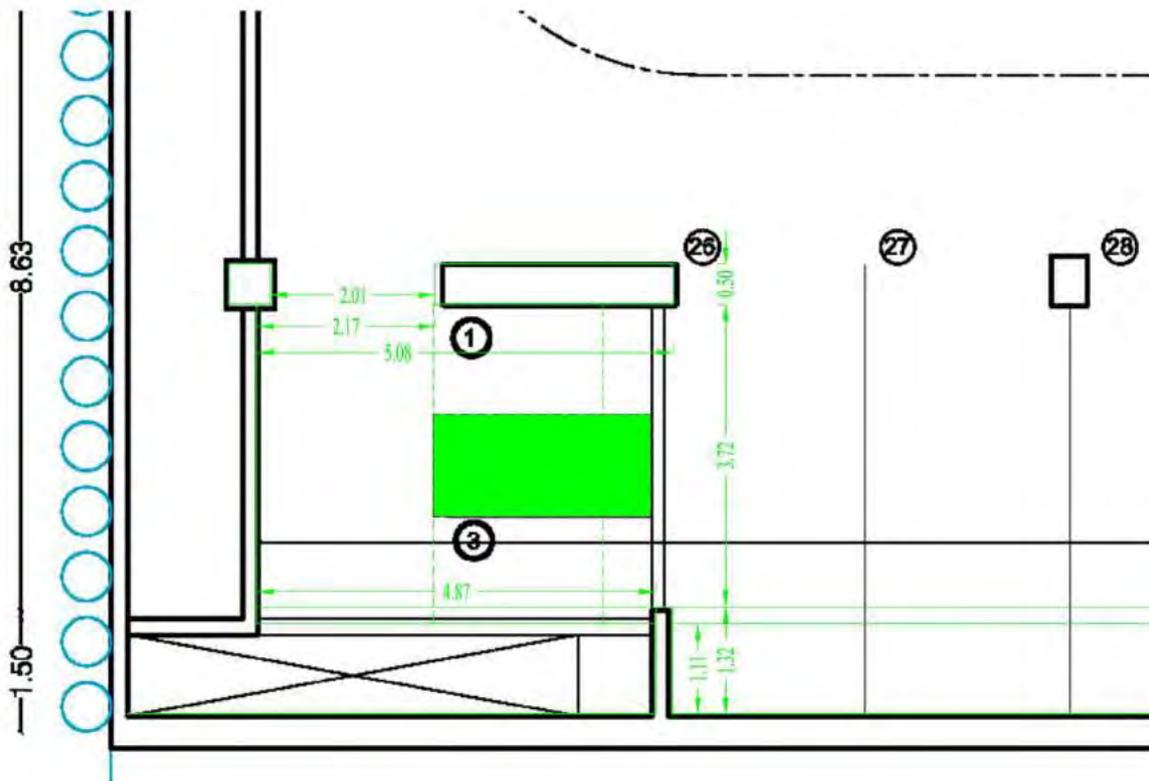
### Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)

Pianta piano secondo interrato:



### Particolare del rilievo

Pianta piano secondo interrato, Sub. 11:



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

**Regolarità Catastale** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale):

Dati catastali del **Lotto di vendita A/2** (Lotto A/2):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 11**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 3 mq, Rendita 10,23 Euro, piano S/2.

La Planimetria Catastale del **Sub.11**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agenzia del Territorio (allegato n. 1), risulta conforme.

Si evidenzia che le strisce di vernice applicate sulla pavimentazione carrabile che demarcano le superfici a parcheggio, in alcuni casi non corrispondono a quanto riportato nelle rappresentazioni catastali. Al fine di una più precisa identificazione di questi spazi, in alcuni casi è necessario effettuare nuove demarcazioni.

**Regolarità Urbanistica/edilizia** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia):

**Titoli abilitativi dell'immobile** (relativi ai lotti oggetto di procedura fallimentare, allegato n.2):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

Complessivamente la planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate a piano secondo interrato:

- modesti spostamenti di murature e tramezzature;
- presenza di uno scannafosso che riduce la superficie adibita a parcheggio;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate durante i sopralluoghi.

Si precisa che i valori di stima sono già comprensivi di tutti i costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità.

### Lotto di vendita A/3 (Lotto A/3)

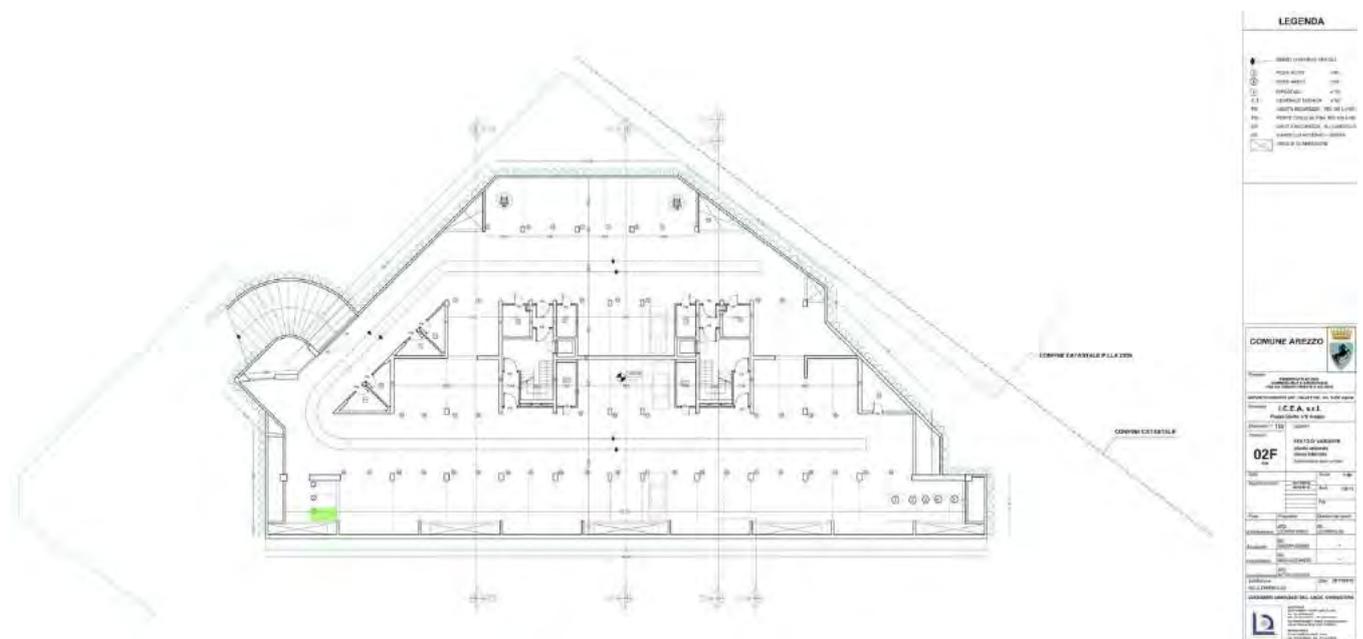
Rimessa (Posto moto), piano S/2,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 12**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 3 mq, Rendita 10,23 Euro.

**Planimetria Catastale Sub. 12** (allegato n. 1):



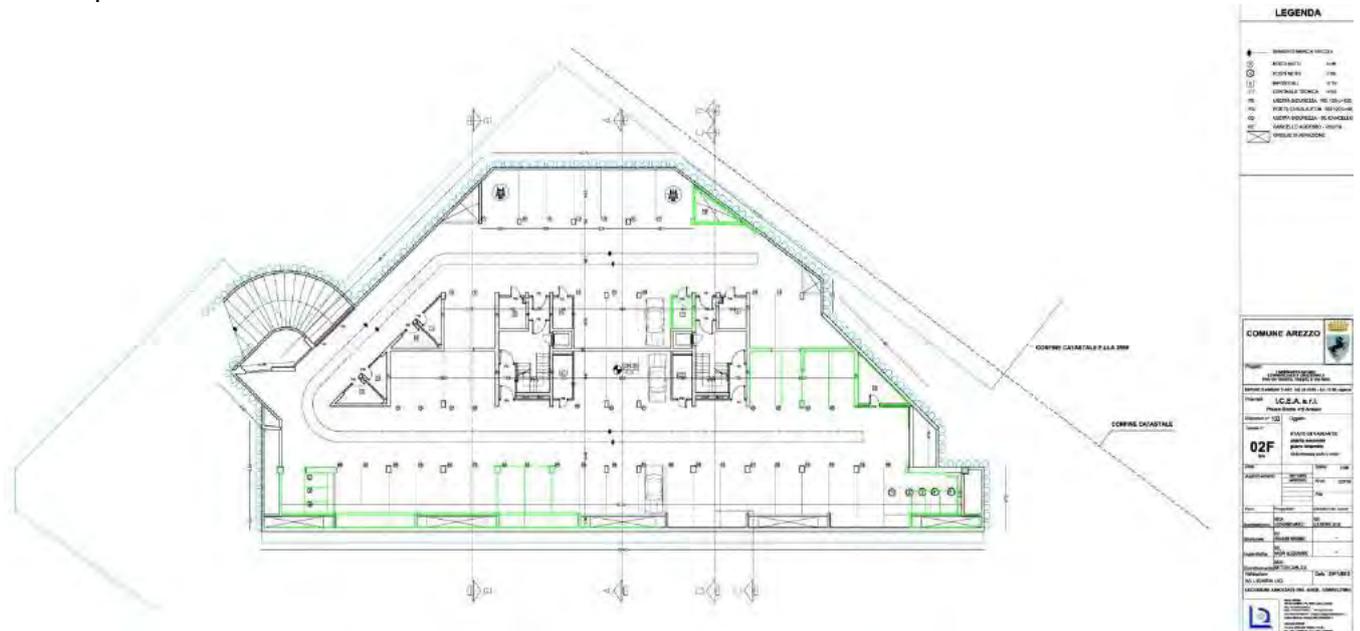
### Documentazione edilizia (allegato n. 2)

Pianta piano secondo interrato:



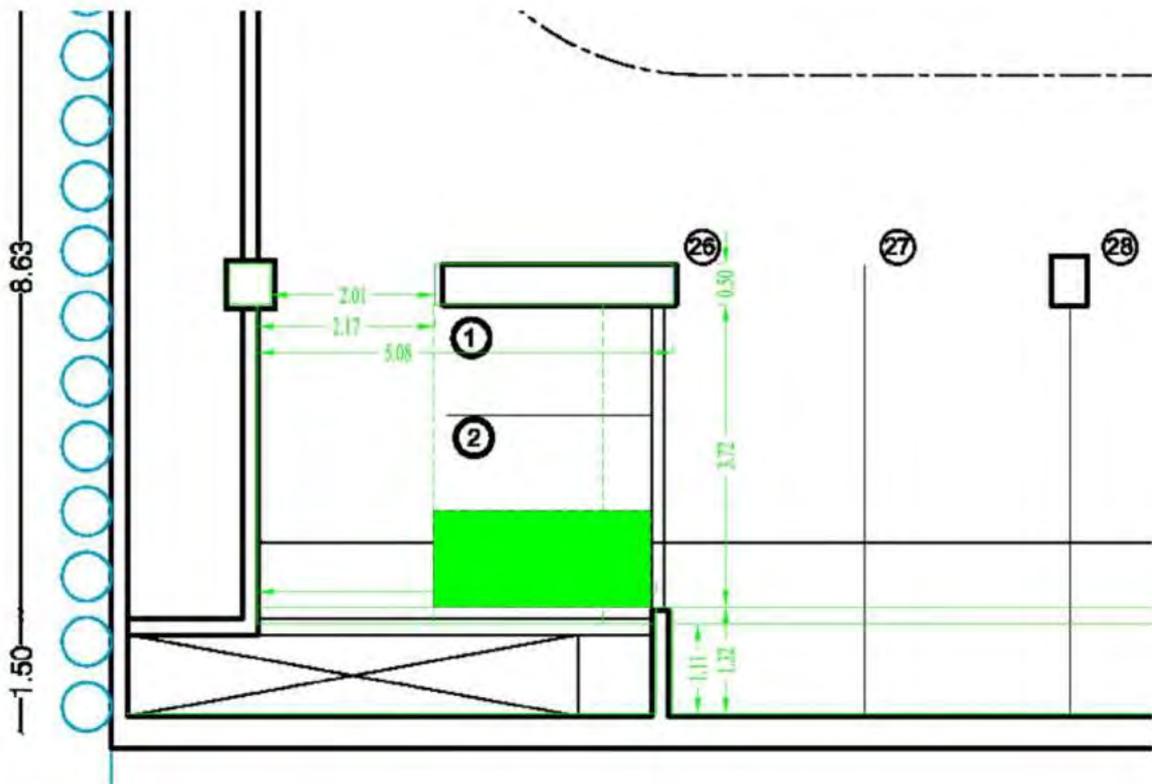
**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)**

Pianta piano secondo interrato:



**Particolare del rilievo**

Pianta piano secondo interrato, Sub. 12:



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

**Regolarità Catastale** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale):

Dati catastali del **Lotto di vendita A/3** (Lotto A/3):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 12**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 3 mq, Rendita 10,23 Euro, piano S/2.

La Planimetria Catastale del **Sub.12**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agenzia del Territorio (allegato n. 1), risulta conforme.

Si evidenzia che le strisce di vernice applicate sulla pavimentazione carrabile che demarcano le superfici a parcheggio, in alcuni casi non corrispondono a quanto riportato nelle rappresentazioni catastali. Al fine di una più precisa identificazione di questi spazi, in alcuni casi è necessario effettuare nuove demarcazioni.

**Regolarità Urbanistica/edilizia** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia):

**Titoli abilitativi dell'immobile** (relativi ai lotti oggetto di procedura fallimentare, allegato n.2):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

Complessivamente la planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate a piano secondo interrato:

- modesti spostamenti di murature e tramezzature;
- presenza di uno scannafosso che riduce la superficie adibita a parcheggio;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate durante i sopralluoghi.

Si precisa che i valori di stima sono già comprensivi di tutti i costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità.

**Lotto di vendita A/7 (Lotto A/7)**

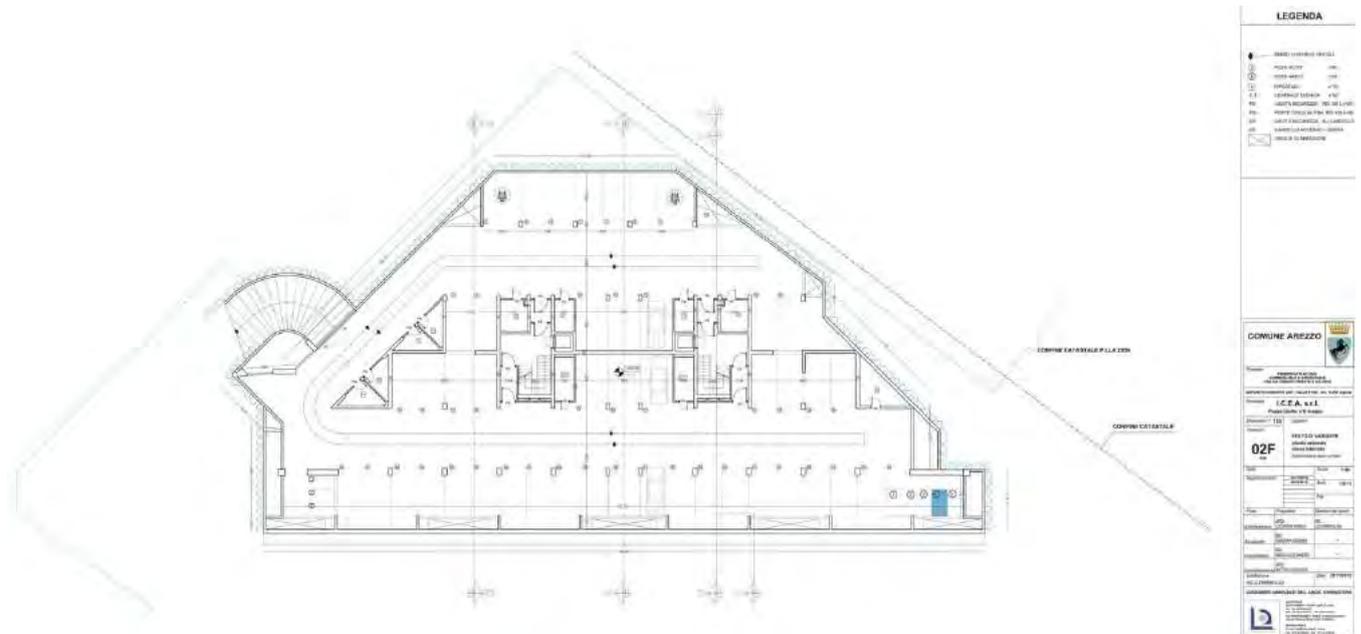
Rimessa (Posto moto), piano S/2,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 37**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 4 mq, Rendita 13,63 Euro.

**Planimetria Catastale Sub. 37** (allegato n. 1):



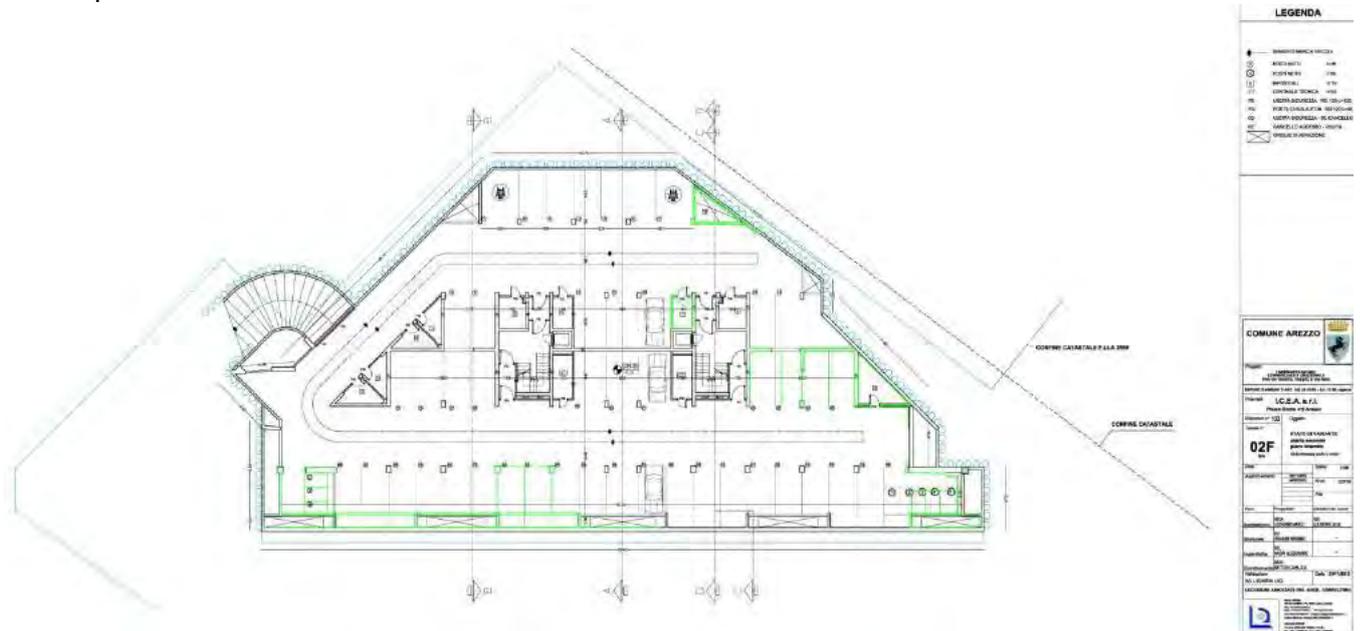
**Documentazione edilizia** (allegato n.2)

Pianta piano secondo interrato:



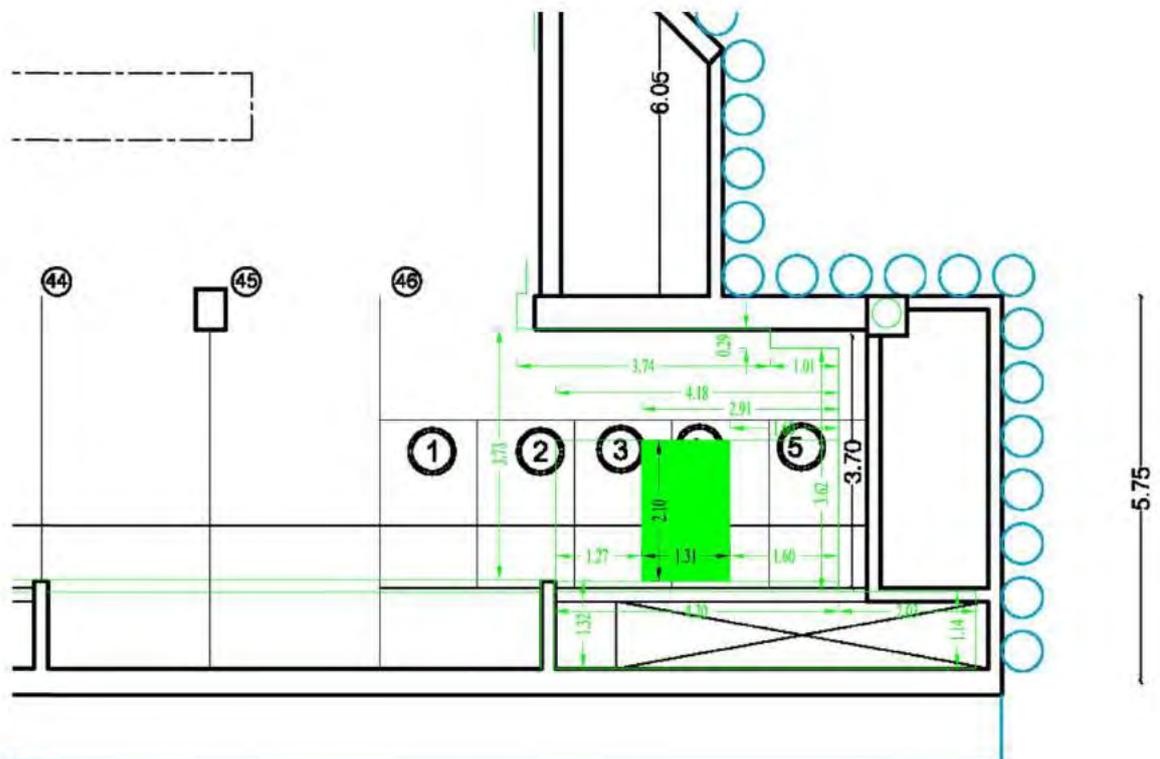
**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)**

Pianta piano secondo interrato:



**Particolare del rilievo**

Pianta piano secondo interrato, Sub. 37:



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

**Regolarità Catastale** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale):

Dati catastali del **Lotto di vendita A/7** (Lotto A/7):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 37**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 4 mq, Rendita 13,63 Euro, piano S/2.

La Planimetria Catastale del **Sub.37**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agenzia del Territorio (allegato n. 1), risulta conforme.

Si evidenzia che le strisce di vernice applicate sulla pavimentazione carrabile che demarcano le superfici a parcheggio, in alcuni casi non corrispondono a quanto riportato nelle rappresentazioni catastali. Al fine di una più precisa identificazione di questi spazi, in alcuni casi è necessario effettuare nuove demarcazioni.

**Regolarità Urbanistica/edilizia** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia):

**Titoli abilitativi dell'immobile** (relativi ai lotti oggetto di procedura fallimentare, allegato n.2):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

Complessivamente la planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate a piano secondo interrato:

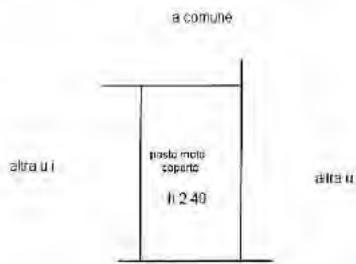
- modesti spostamenti di murature e tramezzature;
- presenza di uno scannafosso che riduce la superficie adibita a parcheggio;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate durante i sopralluoghi.

Si precisa che i valori di stima sono già comprensivi di tutti i costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità.

**Lotto di vendita A/8 (Lotto A/8)**

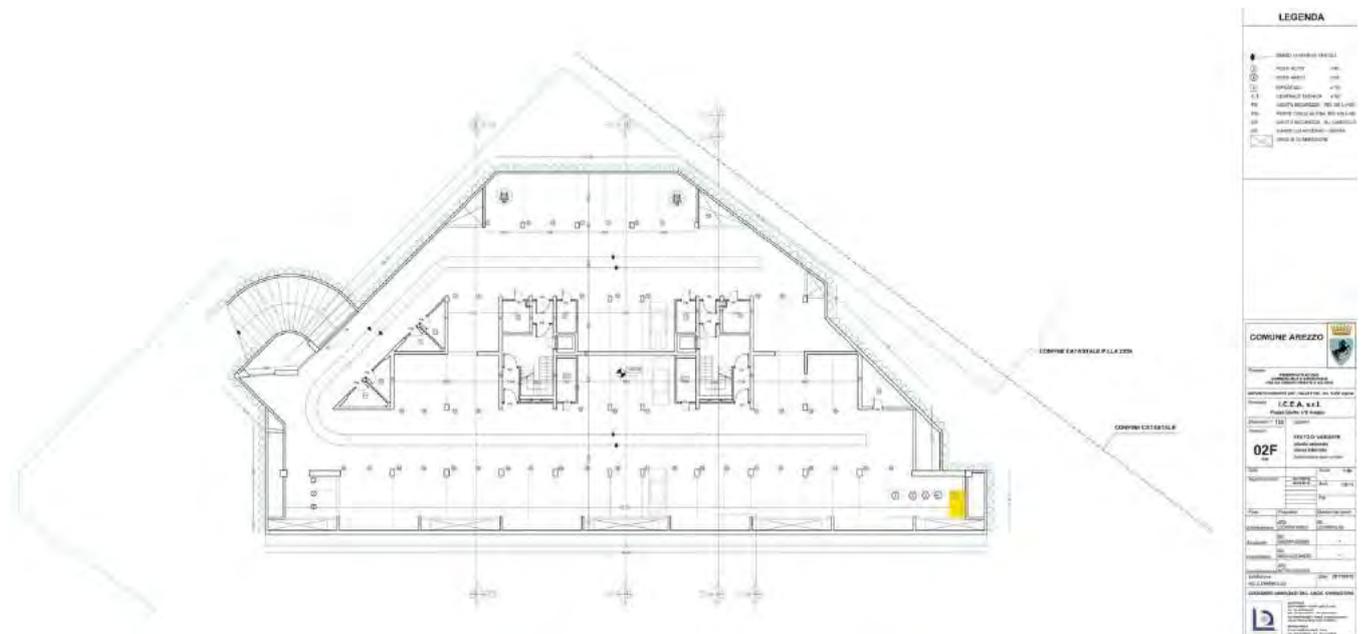
Rimessa (Posto moto), piano S/2,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 38**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 4 mq, Rendita 13,63 Euro.

**Planimetria Catastale Sub.38** (allegato n. 1):



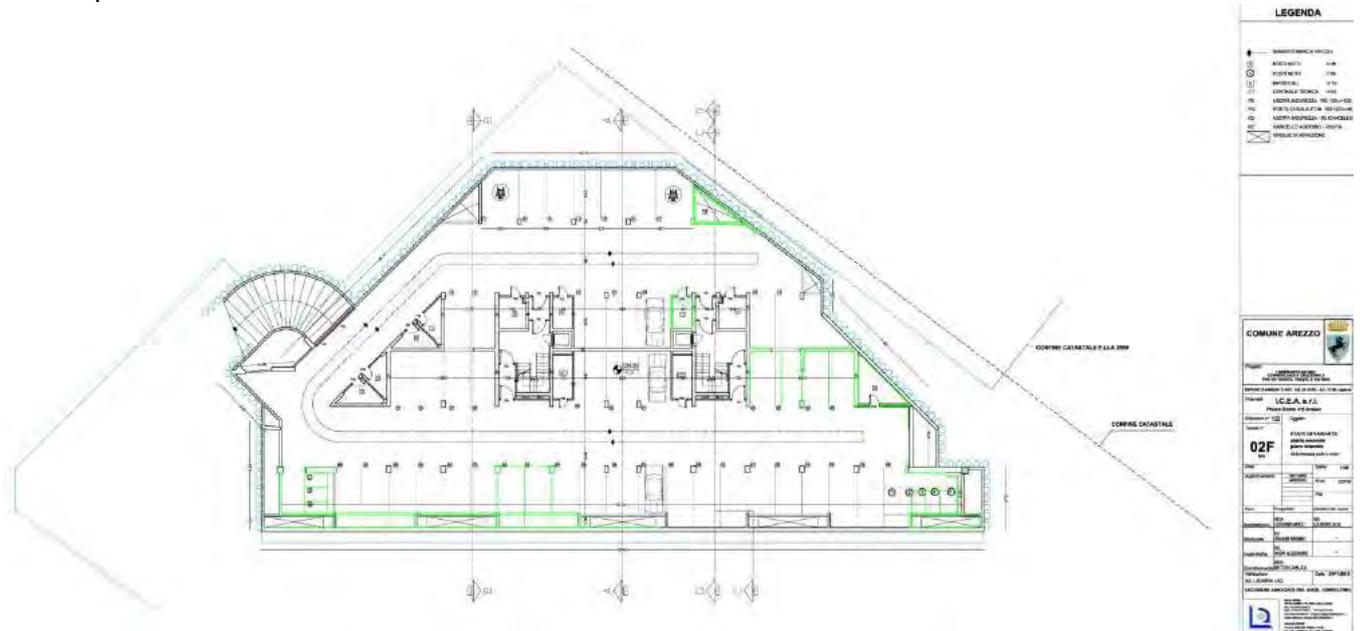
**Documentazione edilizia** (allegato n. 2)

Pianta piano secondo interrato:



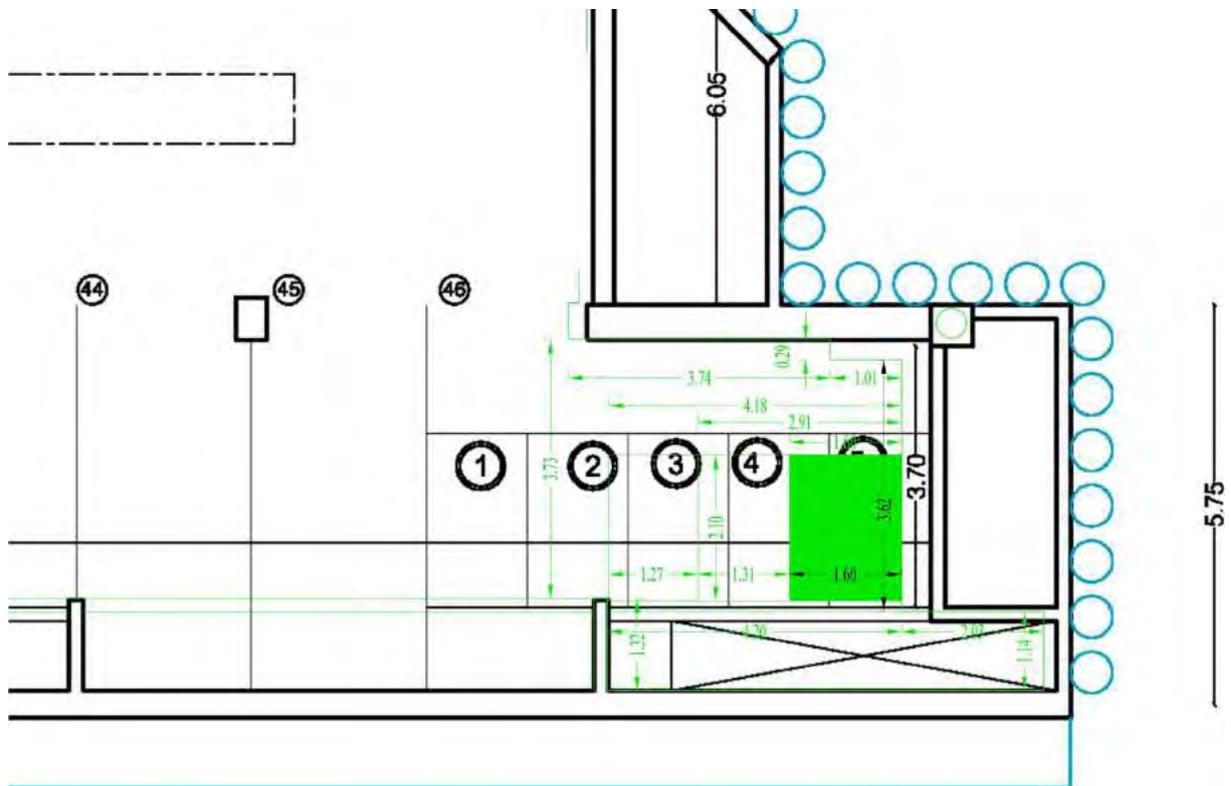
**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)**

Pianta piano secondo interrato:



**Particolare del rilievo**

Pianta piano secondo interrato, Sub. 38:



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

**Regolarità Catastale** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale):

Dati catastali del **Lotto di vendita A/8** (Lotto A/8):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 38**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 4 mq, Rendita 13,63 Euro, piano S/2.

La Planimetria Catastale del **Sub.38**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agenzia del Territorio (allegato n. 1), risulta conforme.

Si evidenzia che le strisce di vernice applicate sulla pavimentazione carrabile che demarcano le superfici a parcheggio, in alcuni casi non corrispondono a quanto riportato nelle rappresentazioni catastali. Al fine di una più precisa identificazione di questi spazi, in alcuni casi è necessario effettuare nuove demarcazioni.

**Regolarità Urbanistica/edilizia** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia):

**Titoli abilitativi dell'immobile** (relativi ai lotti oggetto di procedura fallimentare, allegato n.2):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

Complessivamente la planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate a piano secondo interrato:

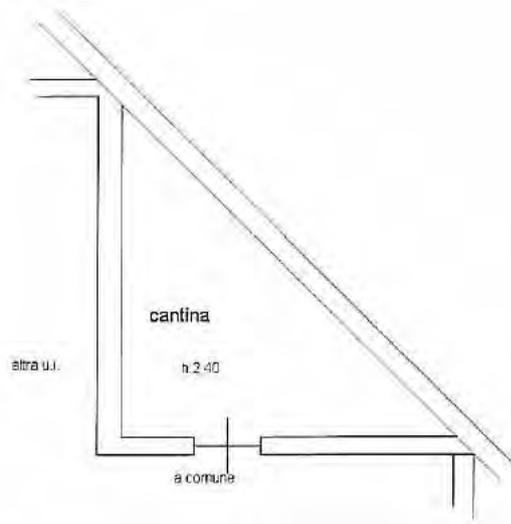
- modesti spostamenti di murature e tramezzature;
- presenza di uno scannafosso che riduce la superficie adibita a parcheggio;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate durante i sopralluoghi.

Si precisa che i valori di stima sono già comprensivi di tutti i costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità.

**Lotto di vendita A/9 (Lotto A/9)**

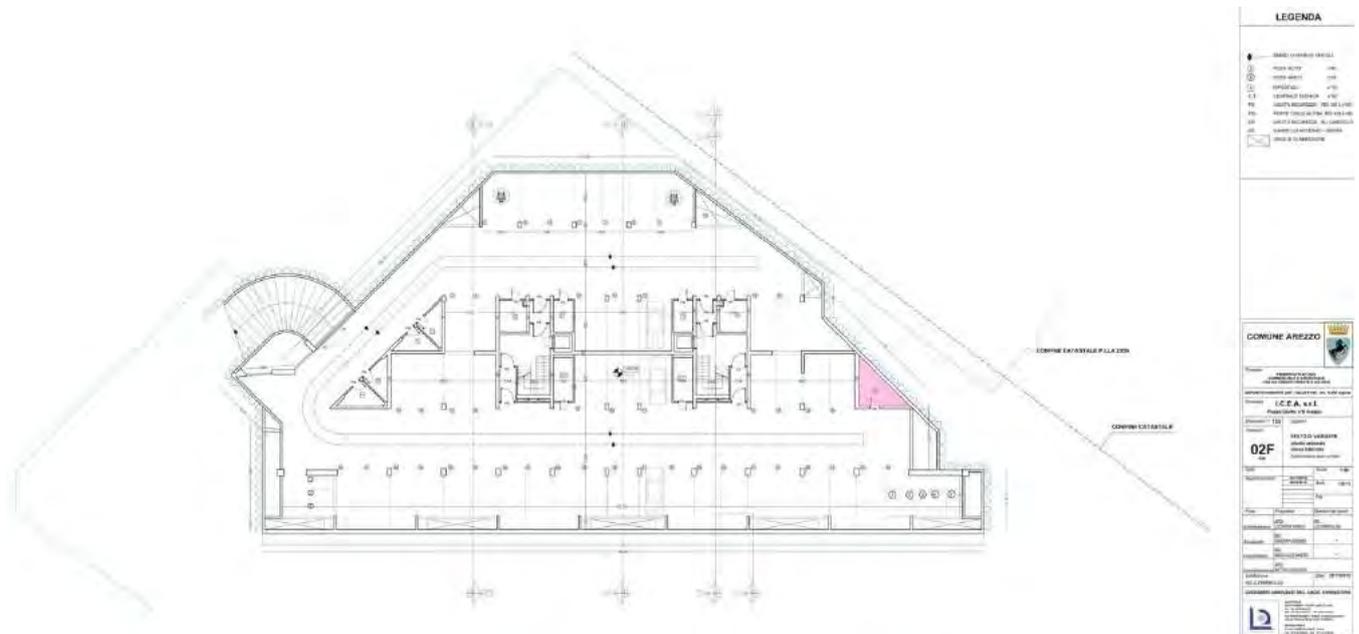
Magazzino, locale deposito, piano S/2,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 47**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6,  
Consistenza 11 mq, Rendita 26,70 Euro.

**Planimetria Catastale Sub. 47** (allegato n. 1):



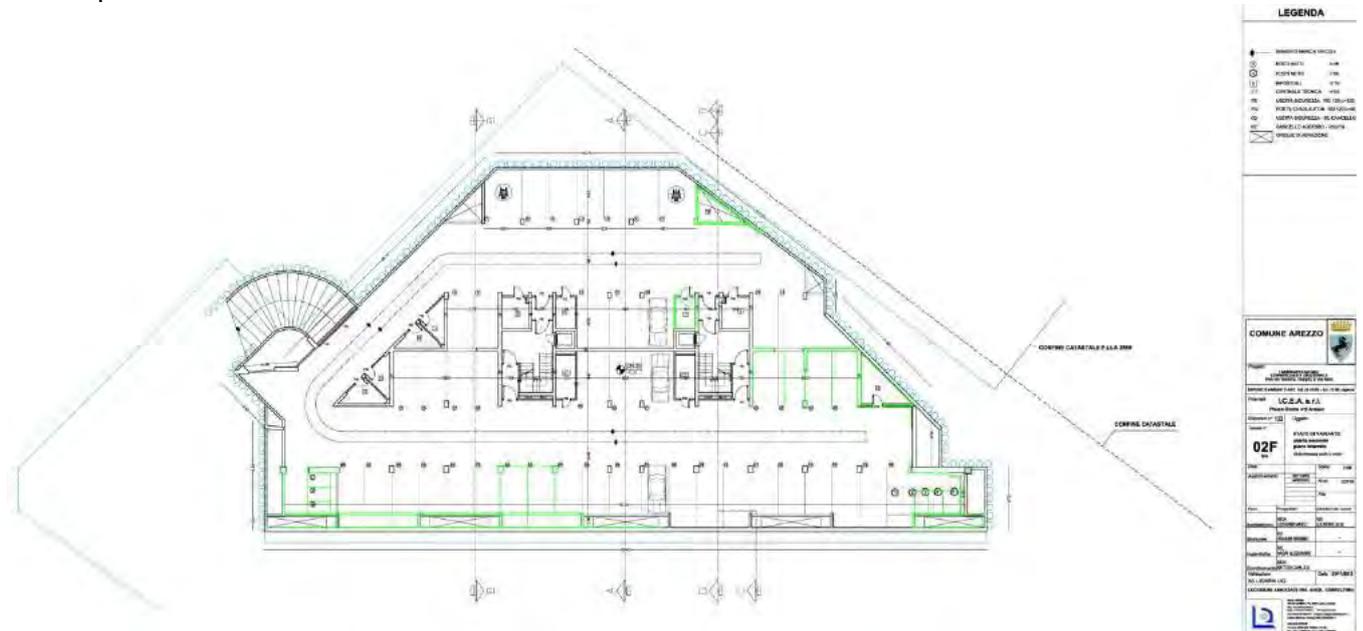
**Documentazione edilizia** (allegato n. 2)

Pianta piano secondo interrato:



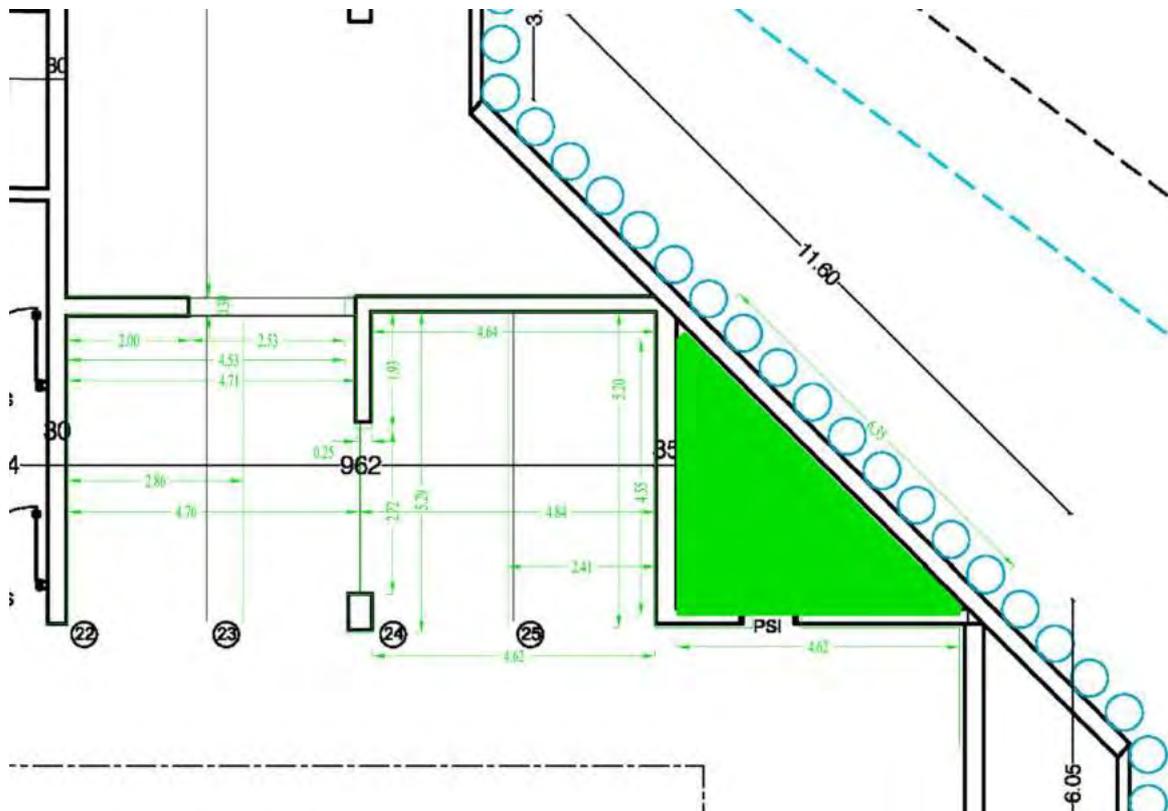
**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)**

Pianta piano secondo interrato:



**Particolare del rilievo**

Pianta piano secondo interrato, Sub. 47:



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

**Regolarità Catastale** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale):

Dati catastali del **Lotto di vendita A/9** (Lotto A/9):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 47**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 11 mq, Rendita 26,70 Euro, piano S/2.

La Planimetria Catastale del **Sub.47**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agenzia del Territorio (allegato n. 1), risulta conforme.

**Regolarità Urbanistica/edilizia** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia):

**Titoli abilitativi dell'immobile** (relativi ai lotti oggetto di procedura fallimentare, allegato n.2):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

Complessivamente la planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate a piano secondo interrato:

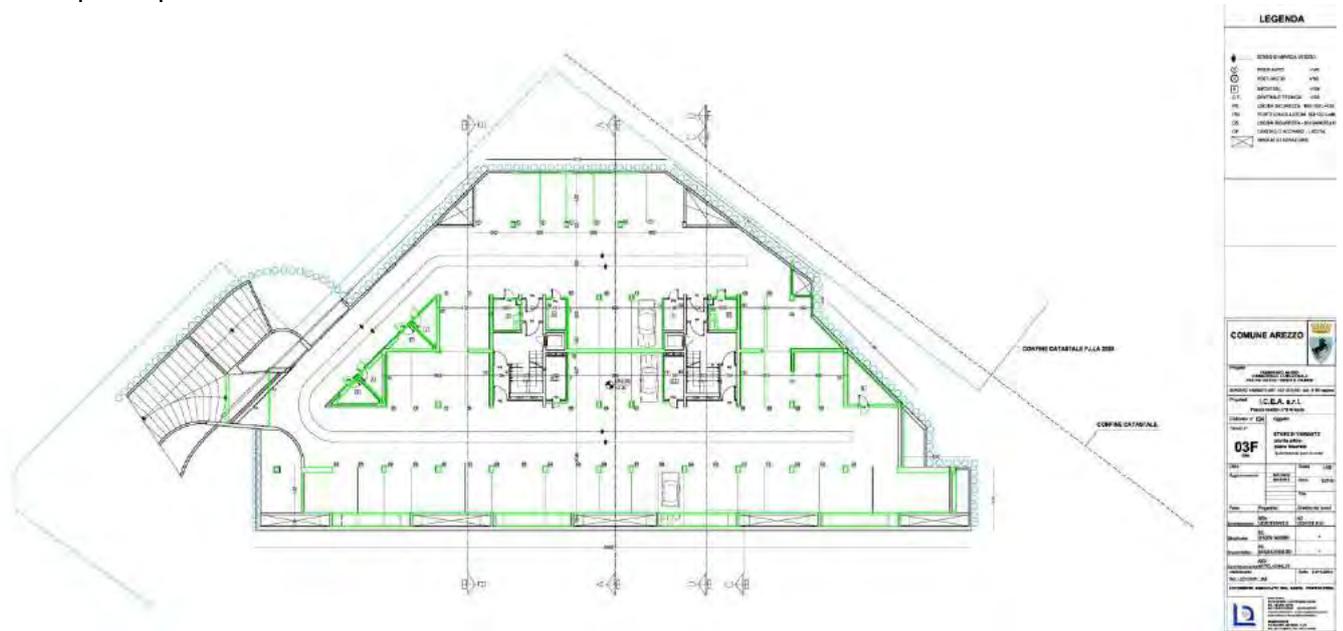
- modesti spostamenti di murature e tramezzature;
- presenza di uno scannafosso che riduce la superficie adibita a parcheggio;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate durante i sopralluoghi.

Si precisa che i valori di stima sono già comprensivi di tutti i costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità.



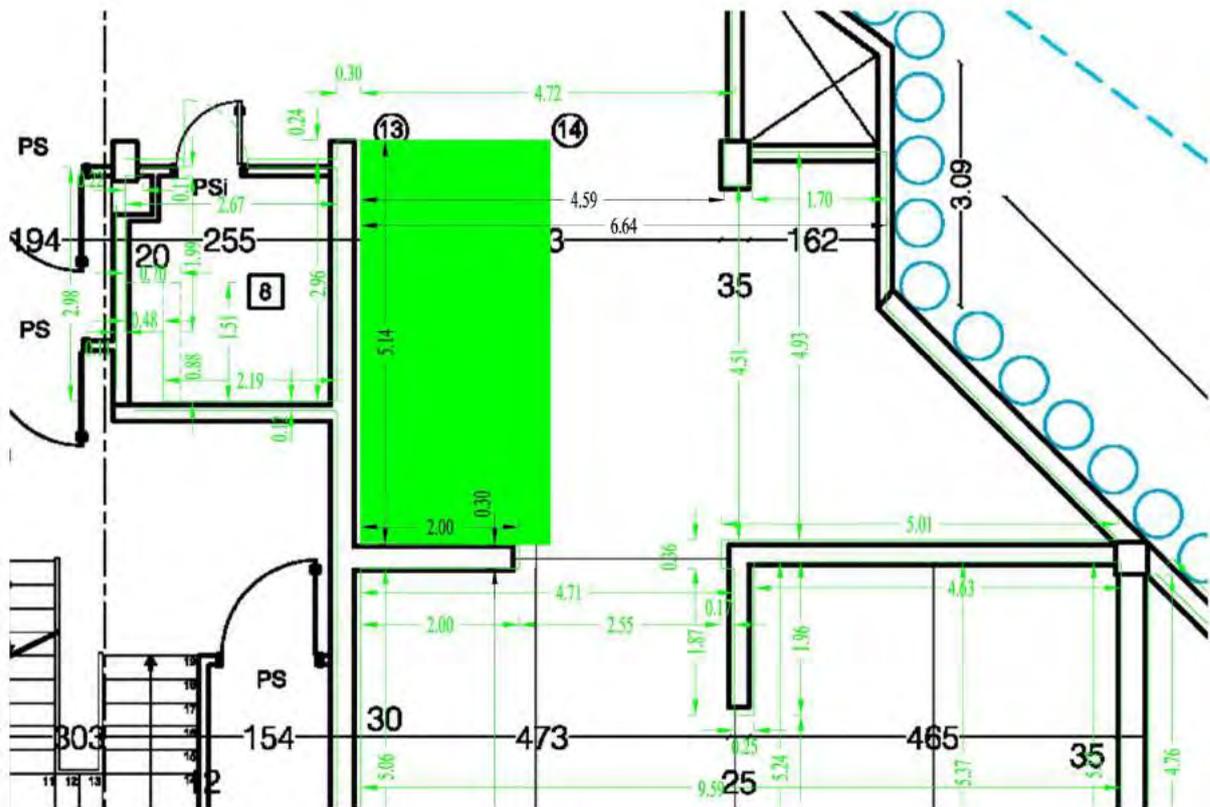
**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)**

Pianta piano primo interrato:



**Particolare del rilievo**

Pianta piano primo interrato, Sub. 140:



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

**Regolarità Catastale** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale):

Dati catastali del **Lotto di vendita A/59** (Lotto A/59):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 140**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro, piano S/1.

La Planimetria Catastale del **Sub.140**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agenzia del Territorio (allegato n. 1), risulta conforme.

Si evidenzia che le strisce di vernice applicate sulla pavimentazione carrabile che demarcano le superfici a parcheggio, in alcuni casi non corrispondono a quanto riportato nelle rappresentazioni catastali. Al fine di una più precisa identificazione di questi spazi, in alcuni casi è necessario effettuare nuove demarcazioni.

**Regolarità Urbanistica/edilizia** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia):

**Titoli abilitativi dell'immobile** (relativi ai lotti oggetto di procedura fallimentare, allegato n.2):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

Complessivamente la planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate a piano primo interrato:

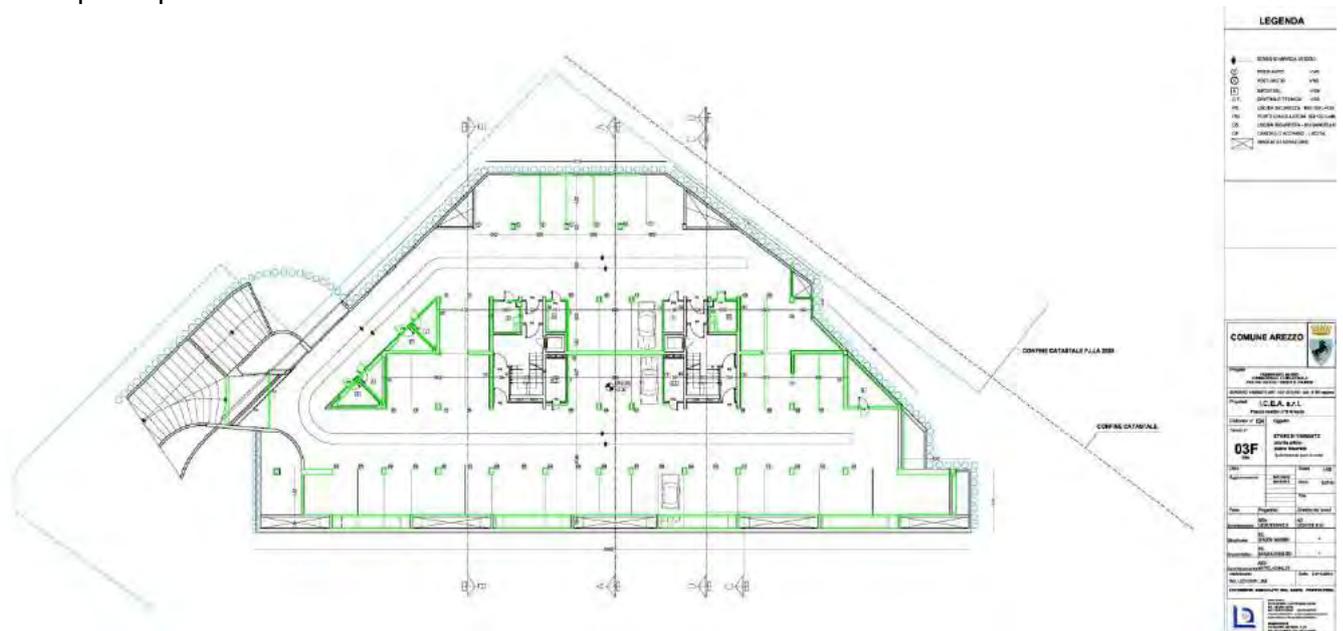
- modesti spostamenti di murature e tramezzature;
- presenza di uno scannafosso che riduce la superficie adibita a parcheggio;
- diverso posizionamento del cancello di accesso al piano primo interrato;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate durante i sopralluoghi.

Si precisa che i valori di stima sono già comprensivi di tutti i costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità.



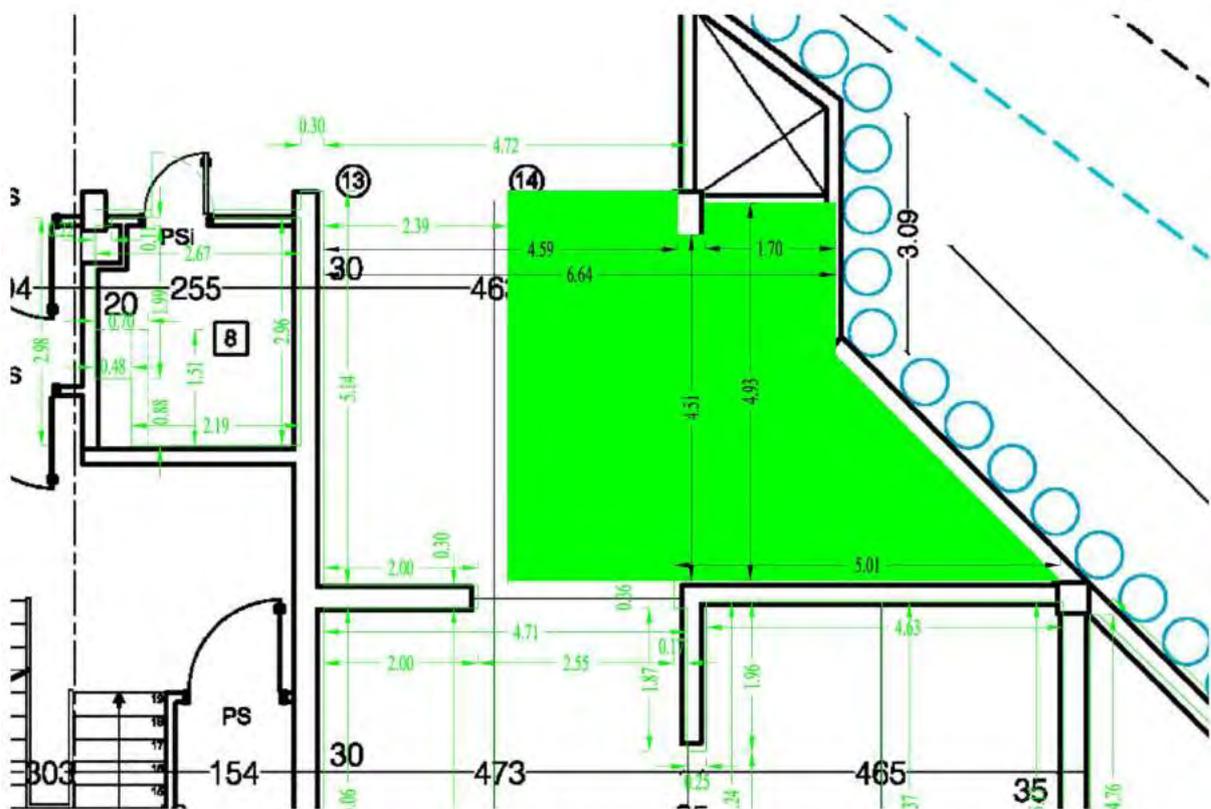
**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)**

Pianta piano primo interrato:



**Particolare del rilievo**

Pianta piano primo interrato, Sub. 141:



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

**Regolarità Catastale** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale):

Dati catastali del **Lotto di vendita A/59** (Lotto A/59):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 141**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5 Consistenza 26 mq, Rendita 88,62 Euro, piano S/1.

La Planimetria Catastale del **Sub.141**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agenzia del Territorio (allegato n. 1), risulta conforme.

Si evidenzia che le strisce di vernice applicate sulla pavimentazione carrabile che demarcano le superfici a parcheggio, in alcuni casi non corrispondono a quanto riportato nelle rappresentazioni catastali. Al fine di una più precisa identificazione di questi spazi, in alcuni casi è necessario effettuare nuove demarcazioni.

**Regolarità Urbanistica/edilizia** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia):

**Titoli abilitativi dell'immobile** (relativi ai lotti oggetto di procedura fallimentare, allegato n.2):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

Complessivamente la planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate a piano primo interrato:

- modesti spostamenti di murature e tramezzature;
- presenza di uno scannafosso che riduce la superficie adibita a parcheggio;
- diverso posizionamento del cancello di accesso al piano primo interrato;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate durante i sopralluoghi.

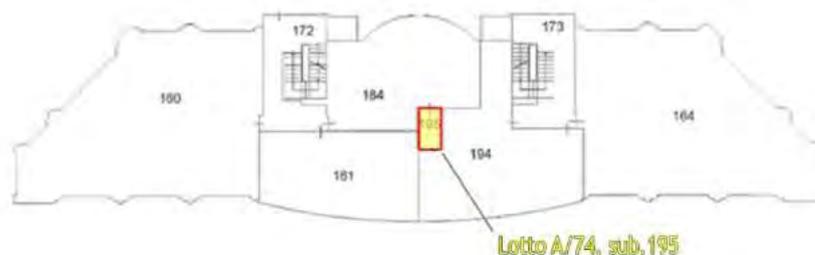
Si precisa che i valori di stima sono già comprensivi di tutti i costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità

### Lotto di vendita A/74 (Lotto A/74):

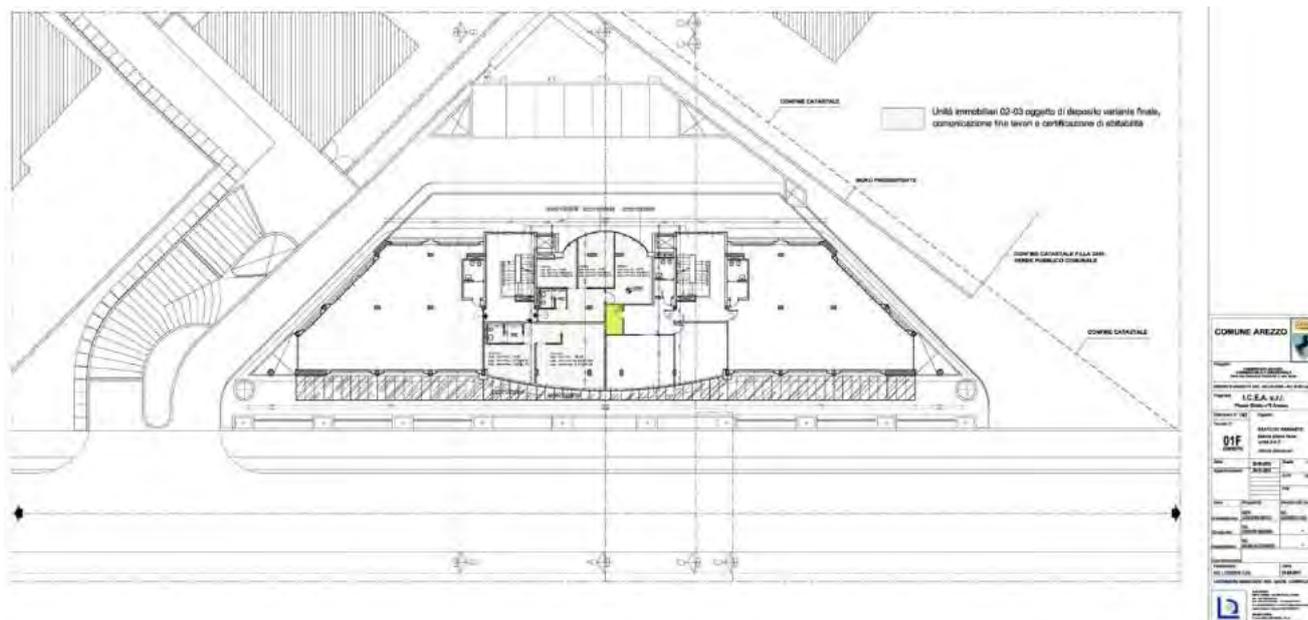
Unità in corso di costruzione, piano 3,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 195**.

### Elaborato planimetrico Sub. 195

#### Pianta piano terzo



### Documentazione edilizia, Pianta piano terzo (allegato n.2):



### Rilievo del Perito:

misurazioni da elaborato planimetrico.

### Regolarità Catastale:

Dati catastali del **Lotto di vendita A/74** (Lotto A/74):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 195**, categoria: in corso di costruzione, piano 3.

L'immobile è in corso di costruzione e non è stata redatta la planimetria catastale.

L'immobile risulta correttamente censito.

### Regolarità Urbanistica/edilizia:

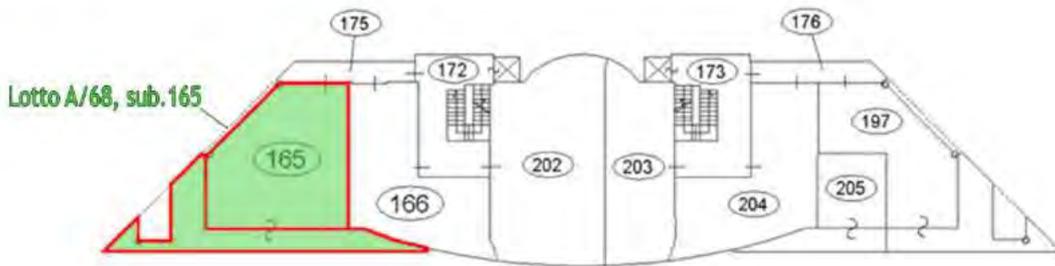
l'immobile è in corso di costruzione, per terminare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia. E' comunque da segnalare che nella planimetria dello stato autorizzato, lungo il prospetto principale, è rappresentata una pensilina che non è stata realizzata.

**Planimetrie catastali, documentazione edilizia, rilievo del Perito dei Lotti di vendita formati da più subalterni:**

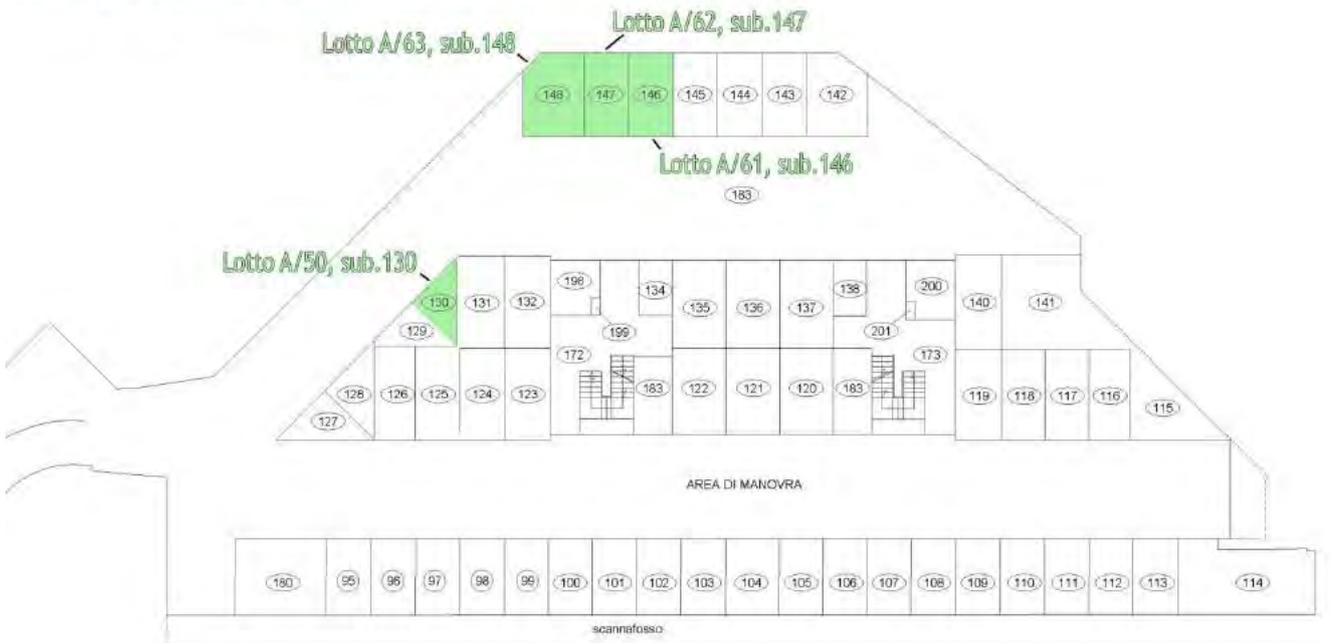
**Lotto di vendita A/90** **€ 268.242,00**

Lotto A/68	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	piano 4	sub. 165 =	€ 216.342,00
Lotto A/50	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 130 =	€ 6.800,00
Lotto A/61	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 146 =	€ 13.200,00
Lotto A/62	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 147 =	€ 13.200,00
Lotto A/63	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 148 =	€ 18.700,00

**Pianta piano quarto**



**Pianta piano primo interrato**



**Lotto di vendita A/90 (Lotto A/68):**

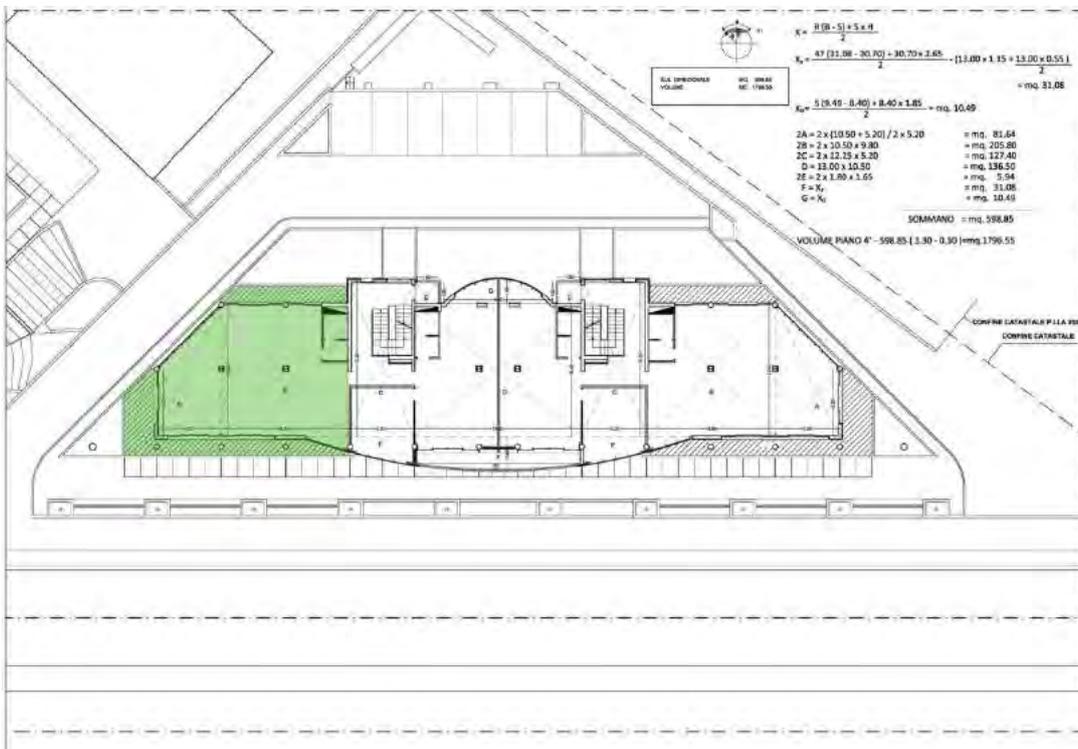
Unità in corso di costruzione, piano 4, Sezione Urbana A- Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 165.**

**Elaborato planimetrico Sub. 165 (allegato n. 1):**



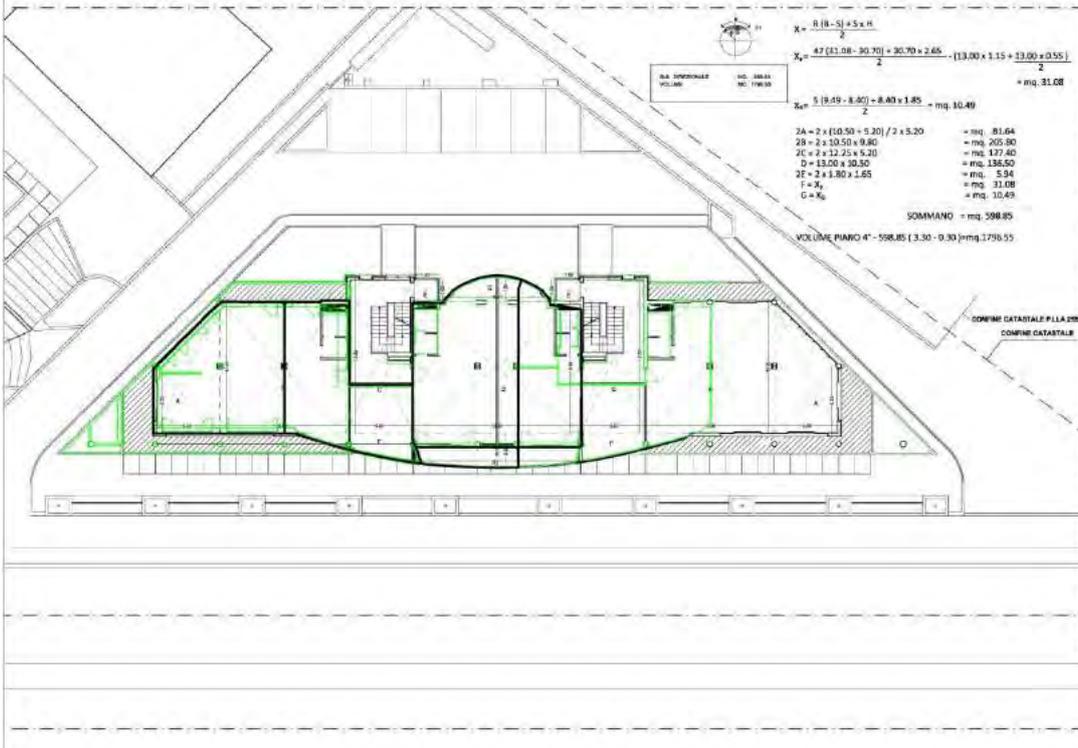
**Documentazione edilizia (allegato n.2)**

Pianta piano quarto:



**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)**

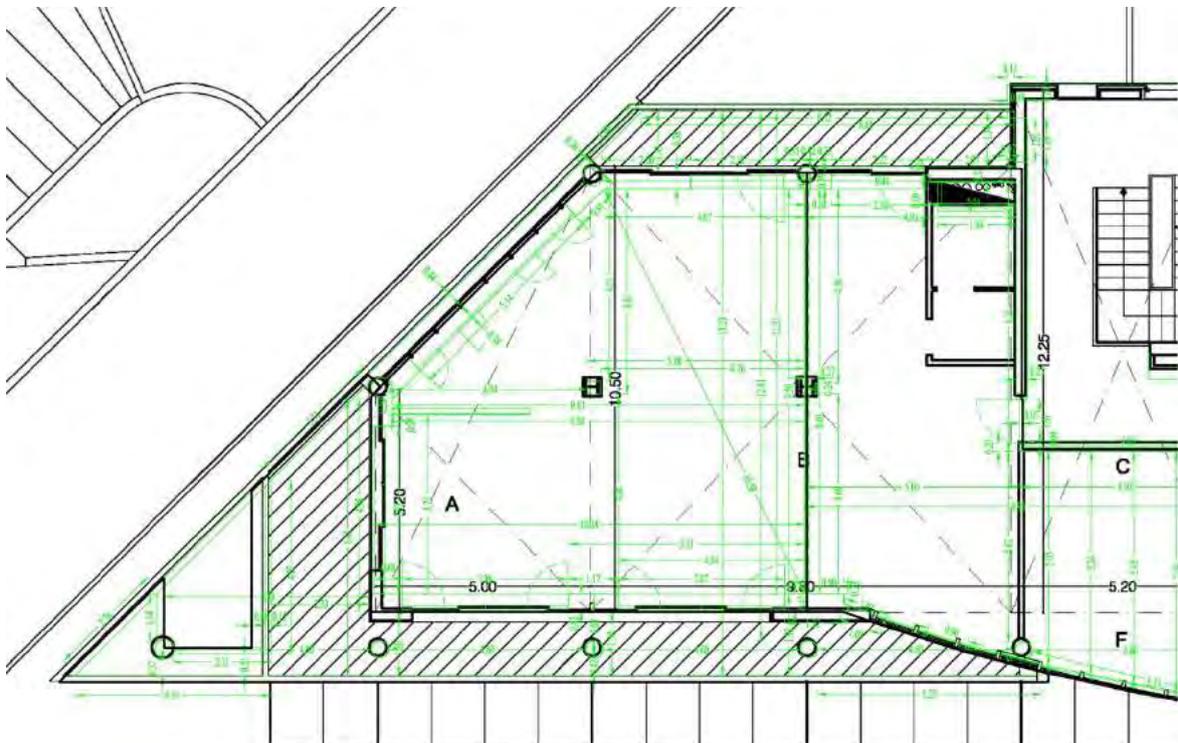
Pianta piano quarto:



<b>COMUNE AREZZO</b>	
CANTIERE DI LAVORI SERVIZIO TECNICO DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI <b>I.C.E.A. S.r.l.</b> Piazza S. Maria 19 - Arezzo Tel. 0573 360233 - Fax 0573 33889039	
CANTIERE SUPERFICIE <b>29F</b> PIANO QUARTO	
Area	mq. 128
Superficie coperta	mq. 128
Volume	mq. 128
Progetto	Architetto
Disegnato	Architetto
Verificato	Architetto
Collaboratore	Architetto
Autore	Architetto
Redazione	Architetto
Stampa	Architetto
Conservazione	Architetto
Archivio	Architetto
Collaboratore	Architetto

**Particolare del rilievo**

Pianta piano quarto, Sub. 165:



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

### **Regolarità Catastale**

(sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale)

Dati catastali del **Lotto di vendita A/90** (Lotto A/68):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158,

**Sub. 165**, categoria: in corso di costruzione, piano quarto.

L'immobile è in corso di costruzione e non è stata redatta la planimetria catastale.

L'immobile risulta correttamente censito.

### **Regolarità Urbanistica/edilizia:**

l'immobile è in corso di costruzione, per terminare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia.

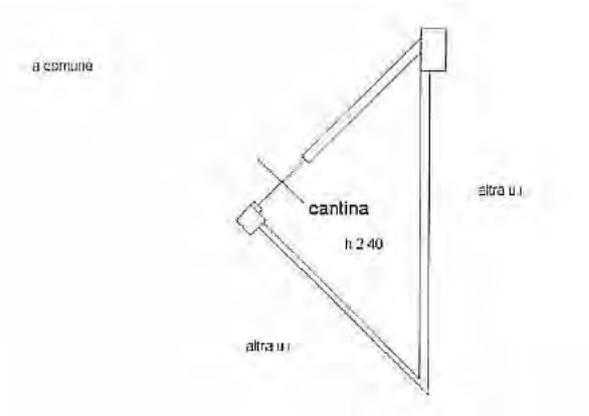
E' comunque da segnalare che a seguito dei sopralluoghi effettuati sono state rilevate murature e tramezzature difformi da quelle rappresentate nella planimetria dello stato autorizzato.

Inoltre nella planimetria dello stato autorizzato, lungo il prospetto principale, è rappresentata una pensilina che non è stata realizzata.

**Lotto di vendita A/90 (Lotto A/50):**

Magazzino, locale deposito, piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 130**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6,  
Consistenza 5 mq, Rendita 12,14 Euro.

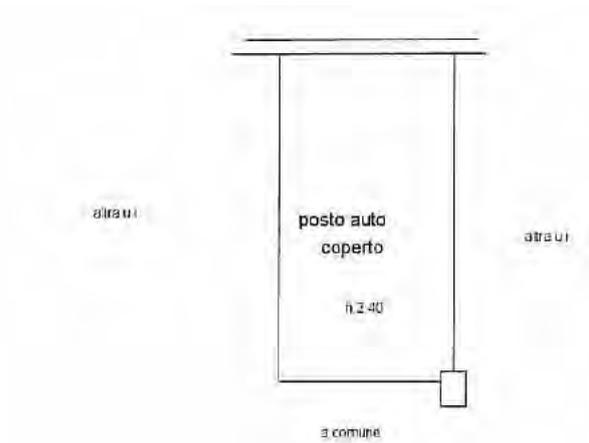
**Planimetria Catastale Sub. 130 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/90 (Lotto A/61):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 146**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro.

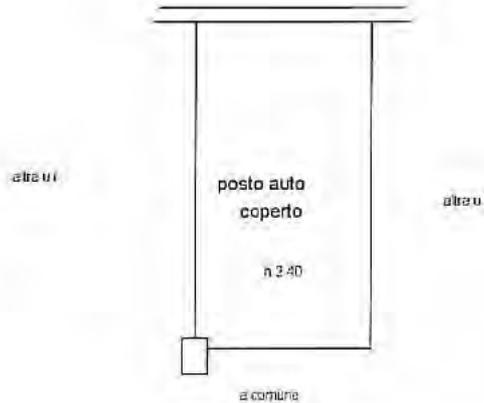
**Planimetria Catastale sub. 146 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/90 (Lotto A/62):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 147**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5  
Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro.

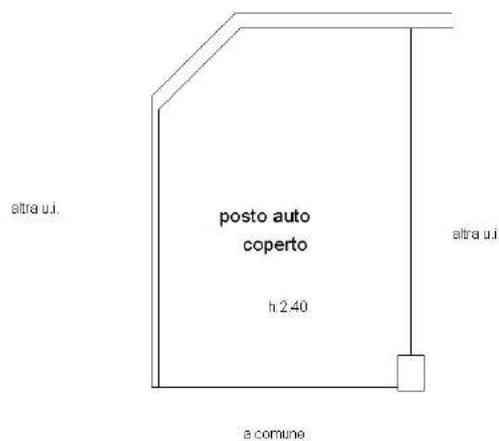
**Planimetria Catastale Sub. 147 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/90 (Lotto A/63):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 148** - Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5  
Consistenza 17 mq, Rendita 57,95 Euro.

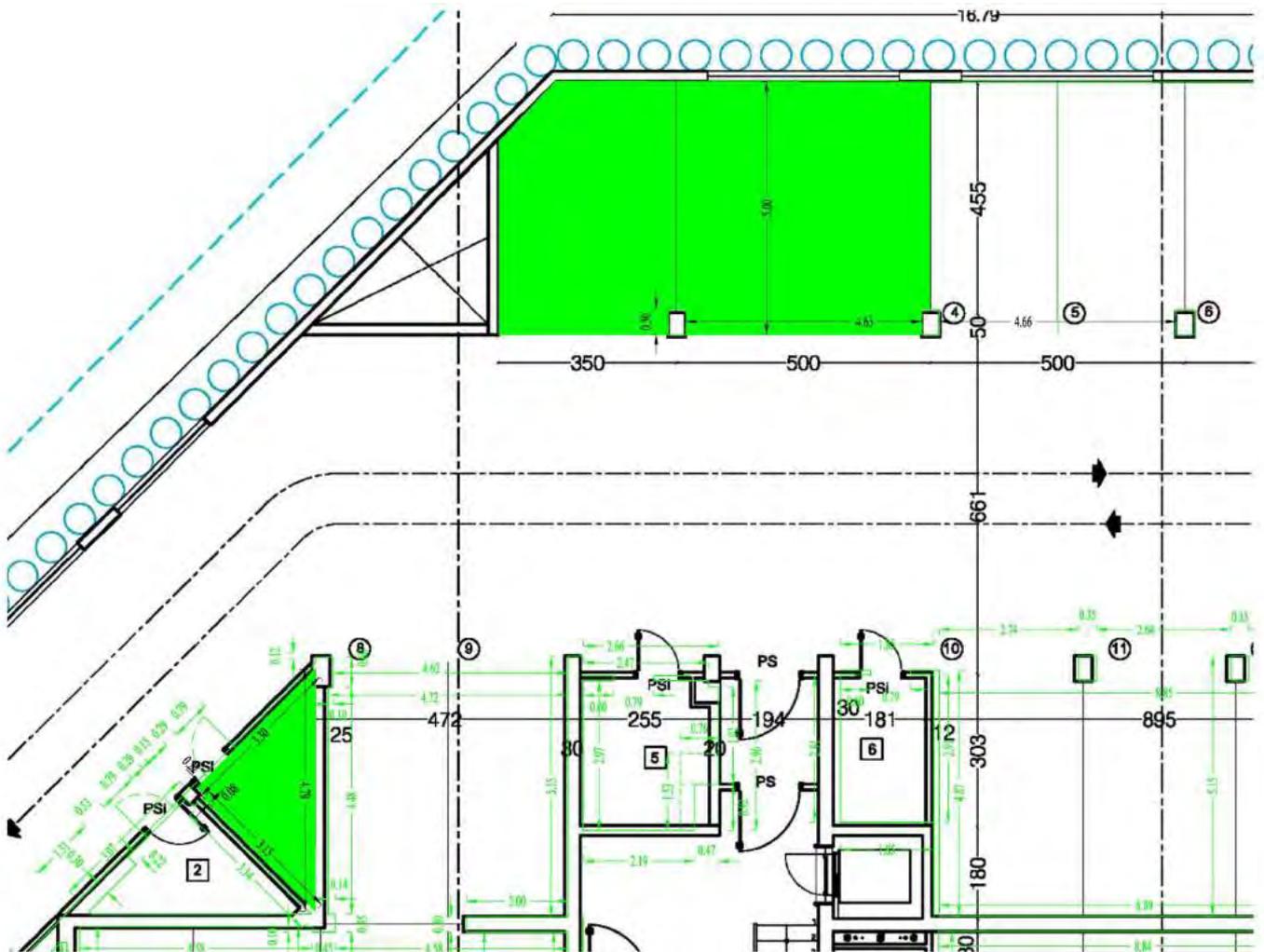
**Planimetria Catastale Sub. 148 (allegato n. 1):**





## Particolare del rilievo

Pianta piano primo interrato, **Sub. 130, Sub. 146, Sub. 147, Sub. 148**



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

## Regolarità Catastale

(sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale):

Dati catastali del **Lotto di vendita A/90** (Lotto A/50):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 130**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 5 mq, Rendita 12,14 Euro, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto di vendita A/90** (Lotto A/61):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 146**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto di vendita A/90** (Lotto A/62):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 147**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5 Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto di vendita A/90** (Lotto A/63):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 148**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5 Consistenza 17 mq, Rendita 57,95 Euro, piano S/1.

Le Planimetrie Catastali dei **Sub. 130**, **Sub. 146**, **Sub. 147**, **Sub. 148**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agazia del Territorio (allegato n. 1), risultano conformi.

Si evidenzia che le strisce di vernice applicate sulla pavimentazione carrabile che demarcano le superfici a parcheggio, in alcuni casi non corrispondono a quanto riportato nelle rappresentazioni catastali. Al fine di una più precisa identificazione di questi spazi, in alcuni casi è necessario effettuare nuove demarcazioni.

**Regolarità Urbanistica/edilizia** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia)

**Titoli abilitativi dell'immobile** (relativi ai lotti oggetto di procedura fallimentare, allegato n.2):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

Complessivamente la planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate a piano primo interrato:

- modesti spostamenti di murature e tramezzature;
- presenza di uno scannafosso che riduce la superficie adibita a parcheggio;
- diverso posizionamento del cancello di accesso al piano primo interrato;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate durante i sopralluoghi.

Si precisa che i valori di stima sono già comprensivi di tutti i costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità

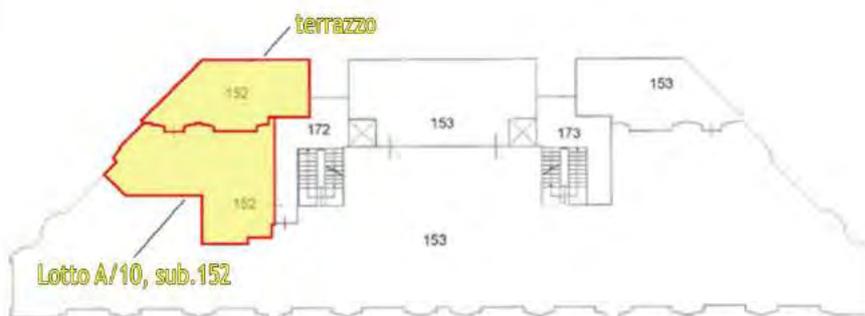
### Lotto di vendita A/91

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

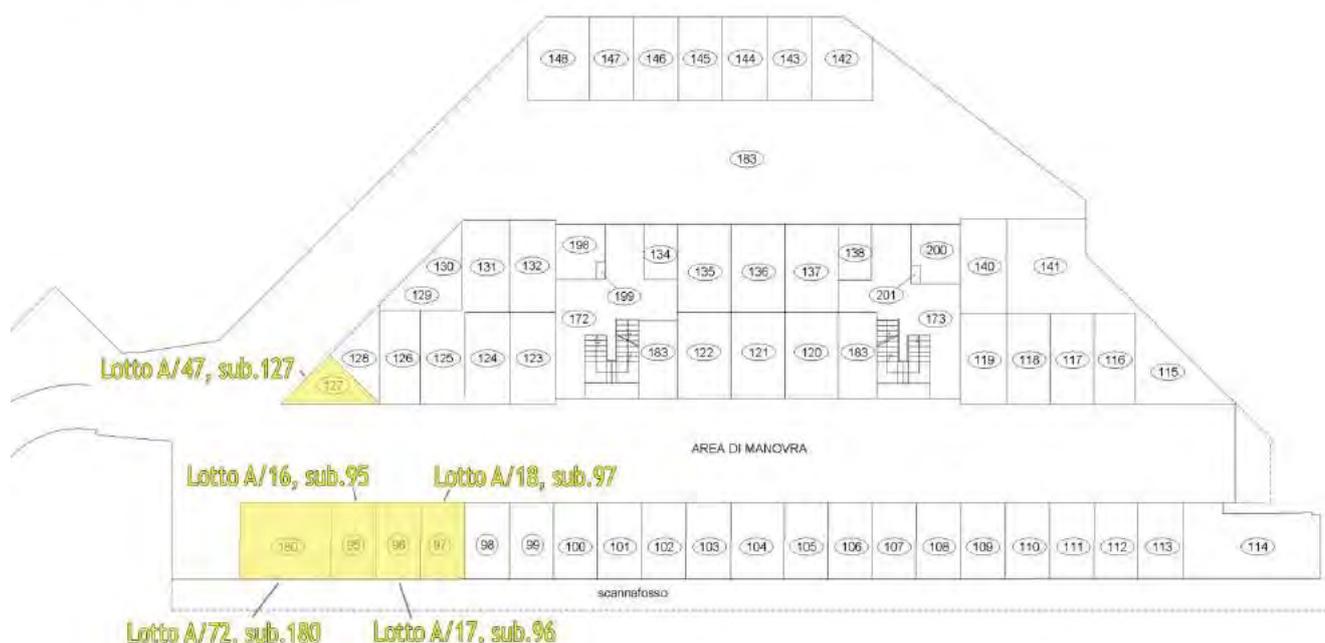
**€ 260.960,00**

Lotto A/64	A/10 - Uffici e studi privati	piano 1	sub. 152 =	€ 195.500,00
Lotto A/47	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 127 =	€ 8.160,00
Lotto A/72	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 180 =	€ 21.000,00
Lotto A/16	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 95 =	€ 12.100,00
Lotto A/17	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 96 =	€ 12.100,00
Lotto A/18	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 97 =	€ 12.100,00

### Pianta piano primo



### Pianta piano primo interrato



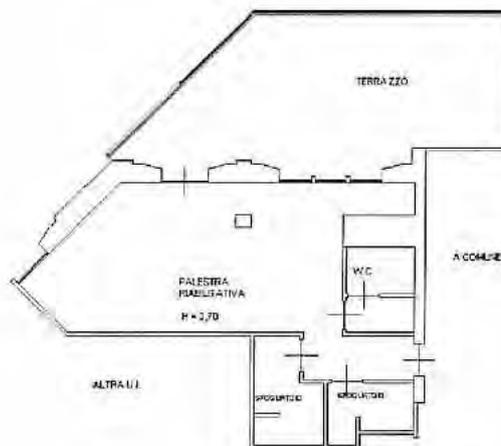
**Lotto di vendita A/91 (Lotto A/64)**

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

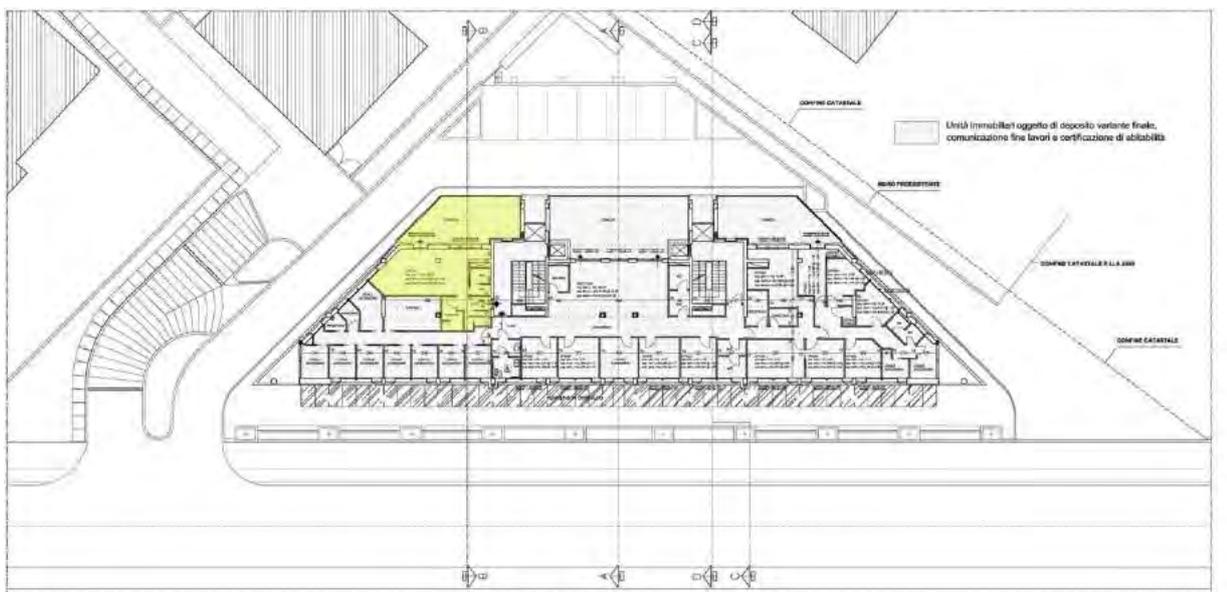
Uffici e studi privati, piano 1,

Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 152** - Zona Censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4  
Consistenza 3 Vani, Rendita 712,71 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 152**



**Documentazione edilizia:**

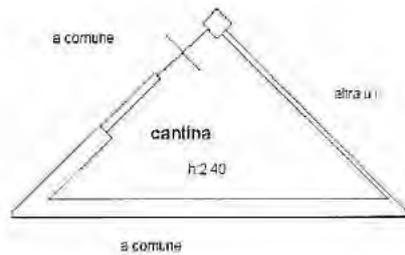


**Lotto di vendita A/91 (Lotto A/47)**

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

Magazzino, locale deposito, piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 127**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6  
Consistenza 6 mq, Rendita 14,56 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 127**

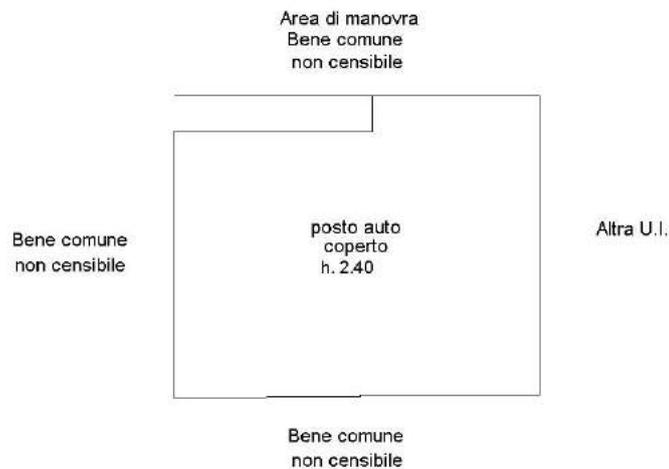


**Lotto di vendita A/91 (Lotto A/72)**

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 180**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 20 mq, Rendita 68,17 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 180**

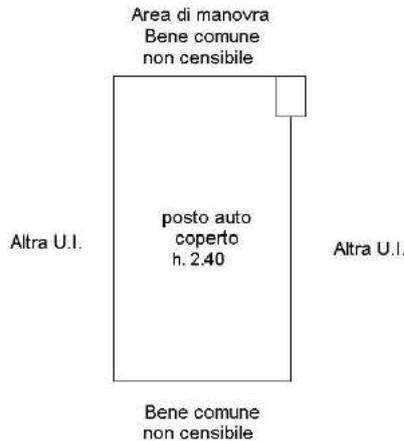


**Lotto di vendita A/91 (Lotto A/16)**

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 95**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 95**

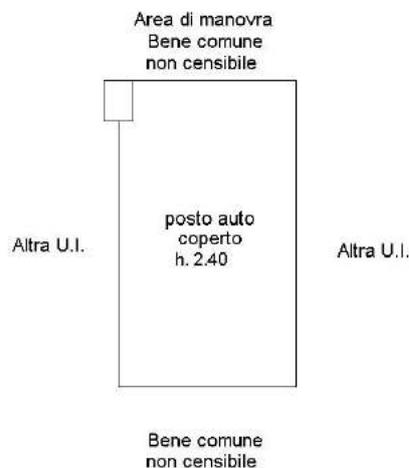


**Lotto di vendita A/91 (Lotto A/17)**

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 96**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 96**



**Lotto di vendita A/91 (Lotto A/18)**

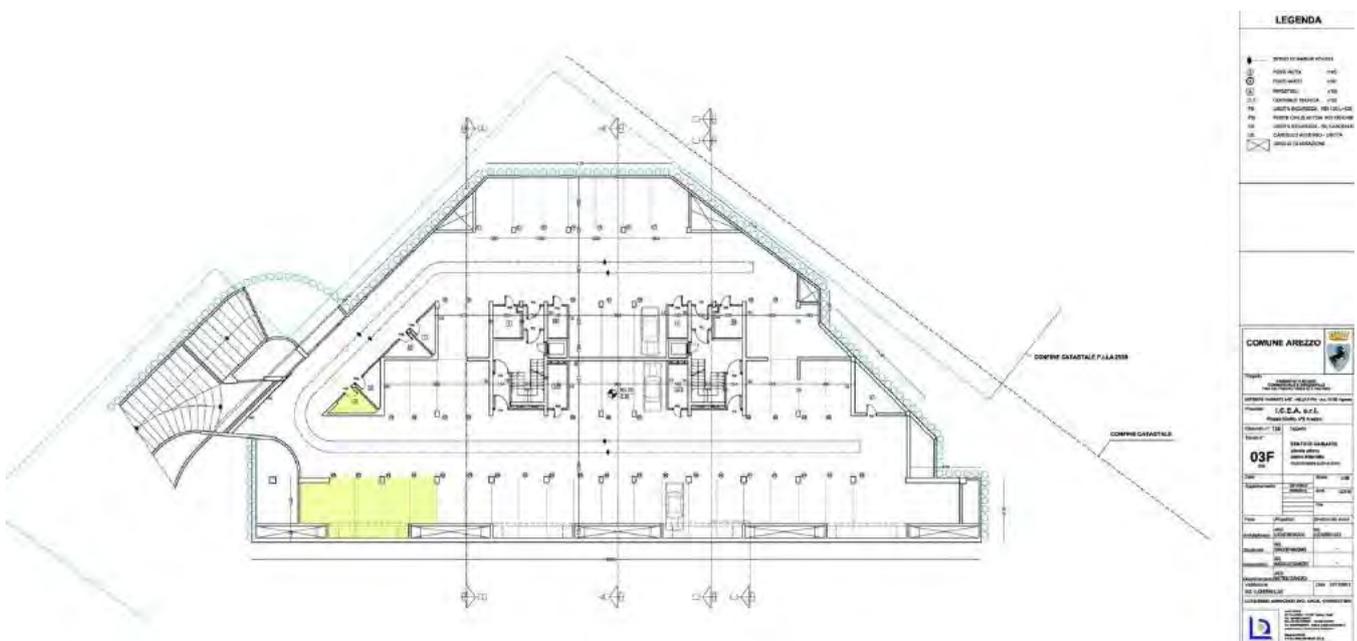
(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 97**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 97**



**Documentazione edilizia:**



**Lotto di vendita A/92**

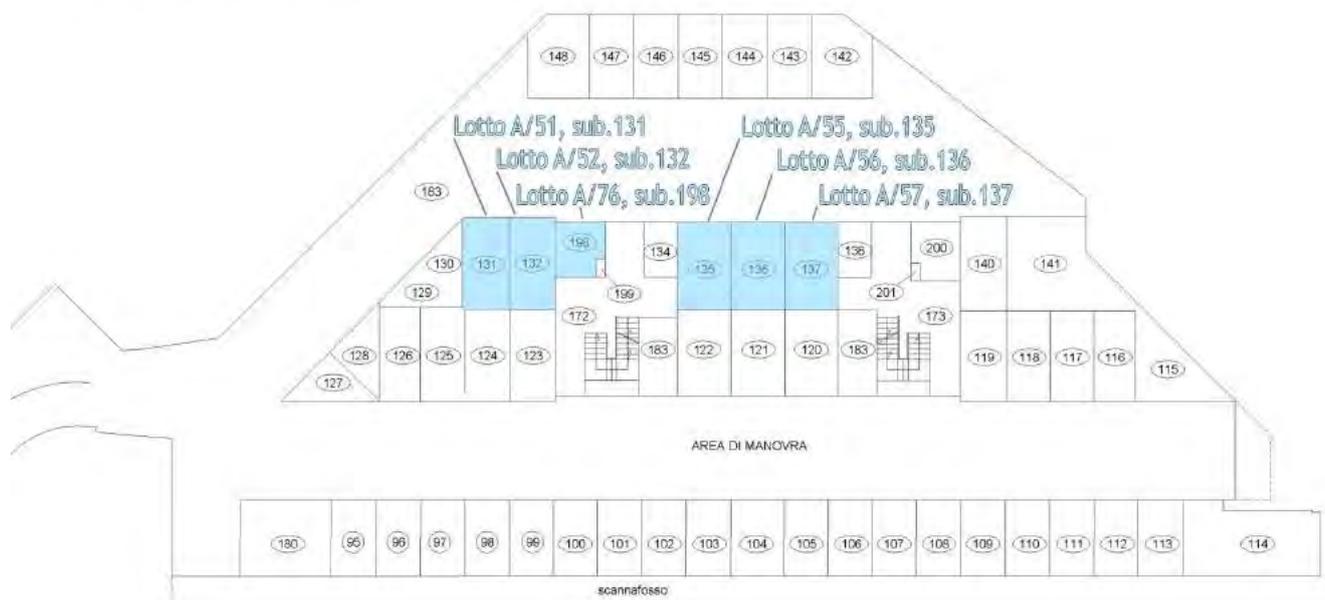
**€ 447.080,00**

Lotto A/66	A/10 - Uffici e studi privati	piano P/2	sub. 154 =	€ 362.500,00
Lotto A/76	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 198 =	€ 10.880,00
Lotto A/51	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 131 =	€ 13.200,00
Lotto A/52	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 132 =	€ 13.200,00
Lotto A/55	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 135 =	€ 16.500,00
Lotto A/56	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 136 =	€ 15.400,00
Lotto A/57	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 137 =	€ 15.400,00

**Pianta piano secondo**



**Pianta piano primo interrato**



**Lotto di vendita A/92 (Lotto A/66):**

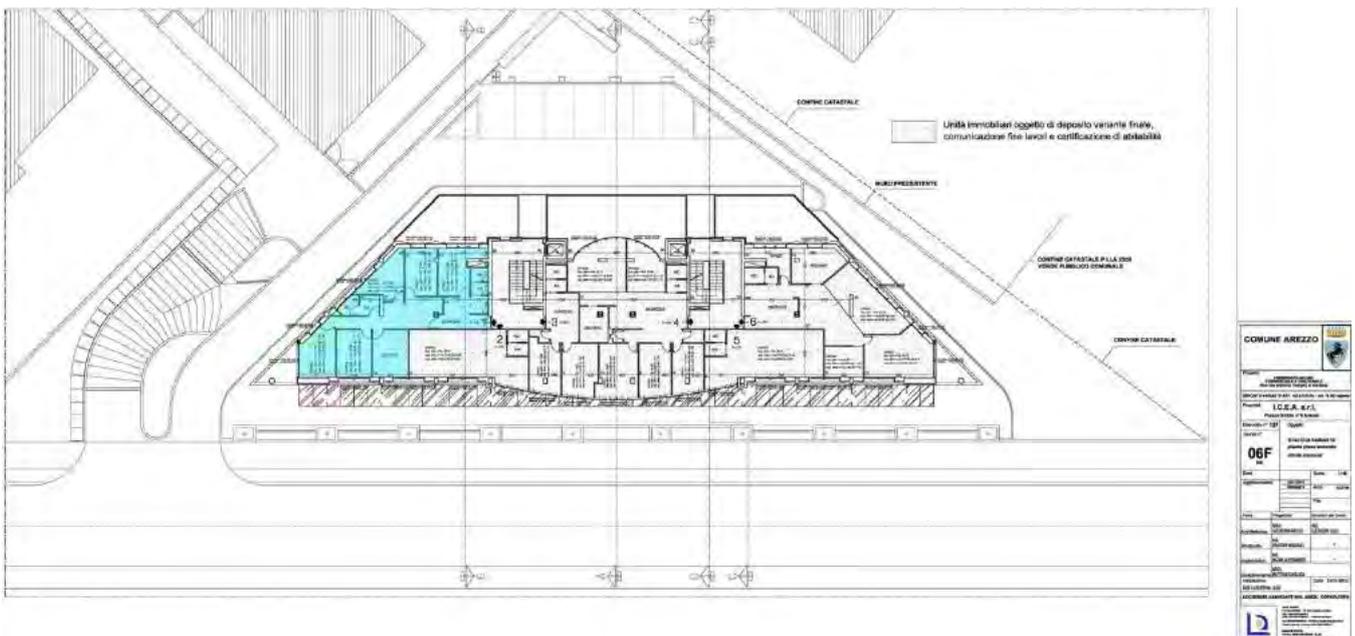
Uffici e studi privati, piano 2,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 154**, Zona Censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 8,5 Vani, Rendita 2.019,35 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 154 (allegato n. 1):**



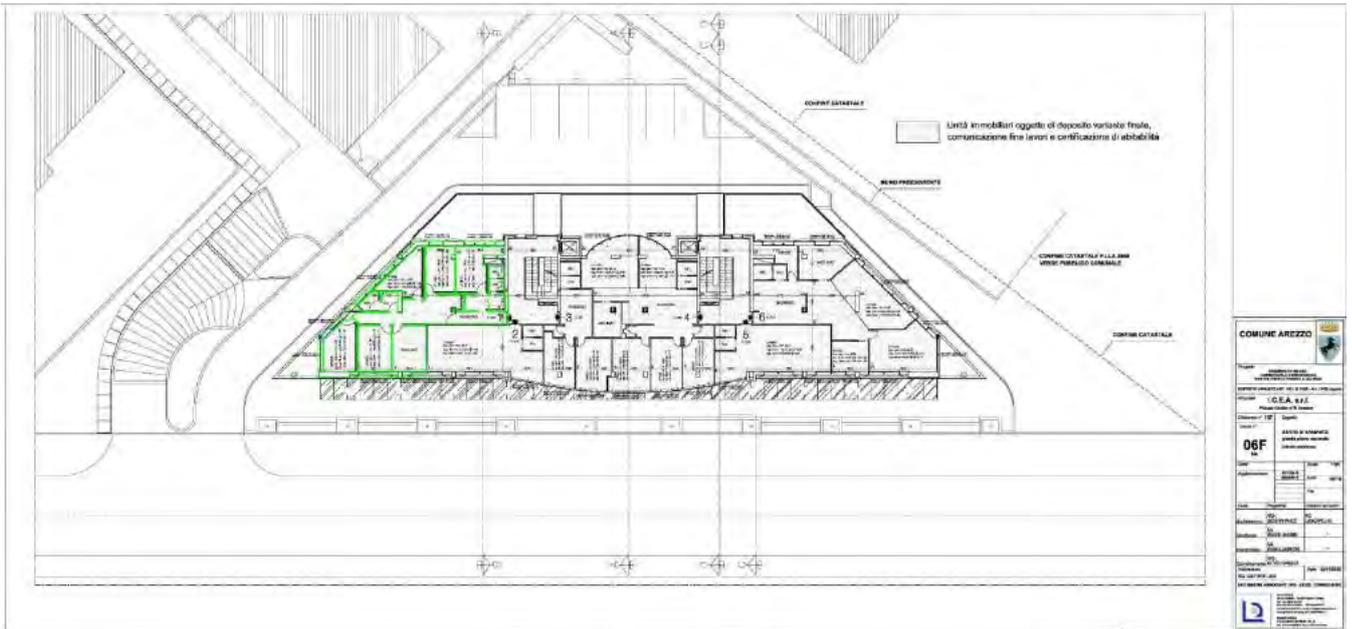
**Documentazione edilizia (allegato n.2):**

**Pianta piano secondo:**



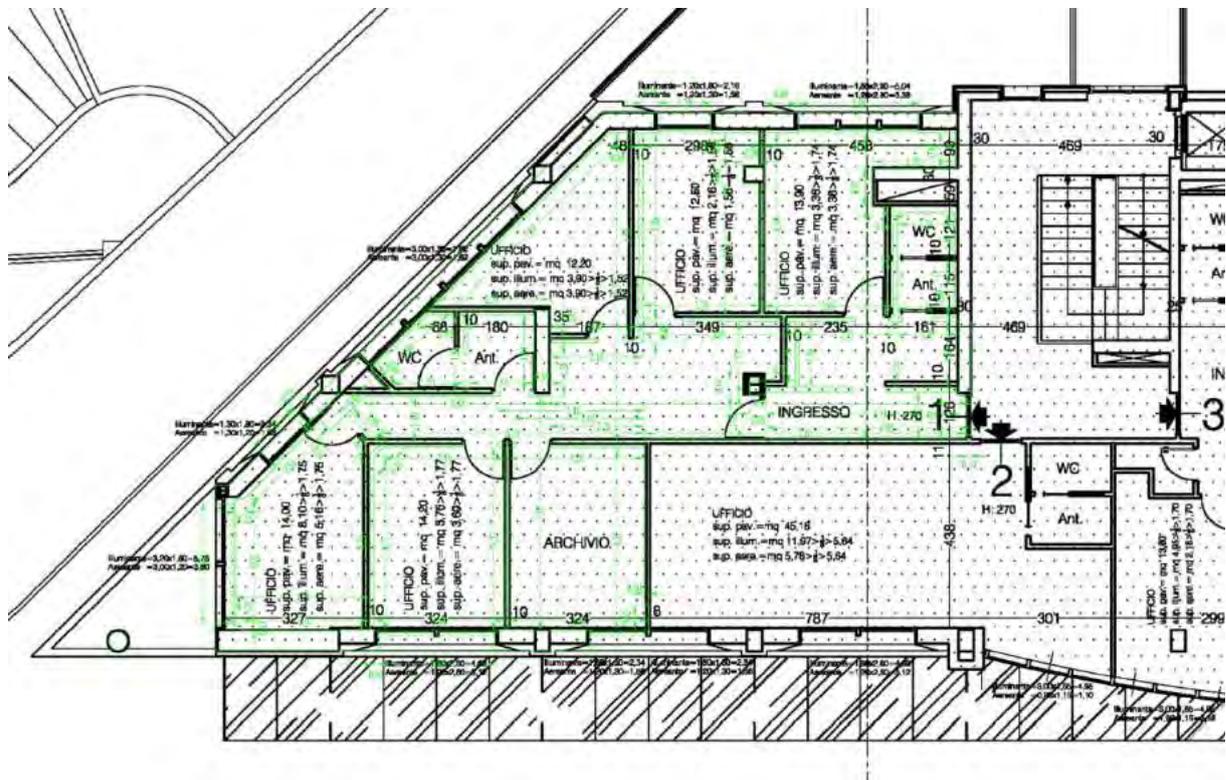
**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)**

Pianta piano secondo:



**Particolare del rilievo**

Pianta piano secondo, **Sub. 154:**



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

## **Regolarità Catastale**

(sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale)

Dati catastali del **Lotto di vendita A/92** (Lotto A/66):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 154**, Zona Censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 8,5 Vani, Rendita 2.019,35 Euro, piano secondo.

La Planimetria Catastale del **Sub. 154**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agenzia del Territorio (allegato n. 1), risulta conforme.

**Regolarità Urbanistica/edilizia** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia):

**Titoli abilitativi dell'immobile** (relativi ai lotti oggetto di procedura fallimentare, allegato n.2):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

La planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali diversità rilevate a piano secondo:

- difformità nelle murature e tramezzature;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate durante i sopralluoghi.

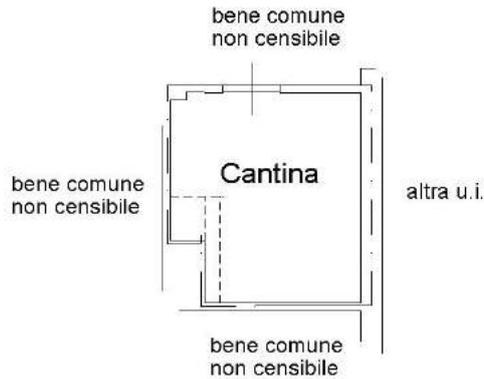
Inoltre nella planimetria dello stato autorizzato, lungo il prospetto principale, è rappresentata una pensilina che non è stata realizzata.

Si precisa che i valori di stima sono già comprensivi di tutti i costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità.

**Lotto di vendita A/92 (Lotto A/76):**

Magazzino, locale deposito, piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 198**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6  
Consistenza 8 mq, Rendita 19,42 Euro.

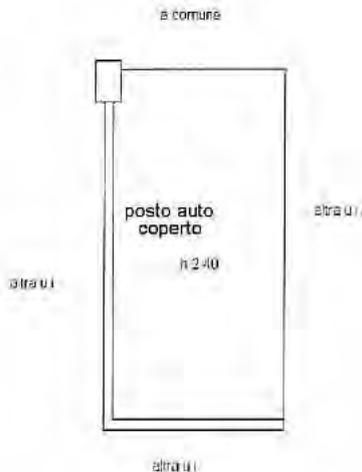
**Planimetria Catastale sub. 198 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/92 (Lotto A/51):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 131**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 131 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/92 (Lotto A/52):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 132**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 132 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/92 (Lotto A/55):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 135**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 15 mq, Rendita 51,13 Euro.

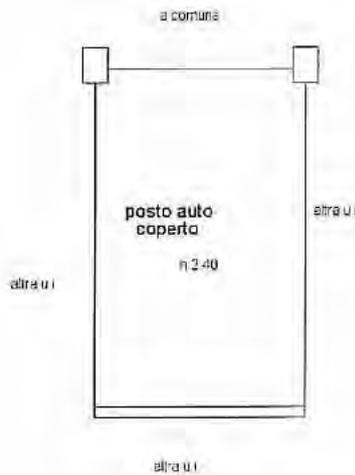
**Planimetria Catastale sub. 135 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/92 (Lotto A/56):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 136**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 14 mq, Rendita 47,72 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 136 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/92 (Lotto A/57):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 137**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 14 mq, Rendita 47,72 Euro.

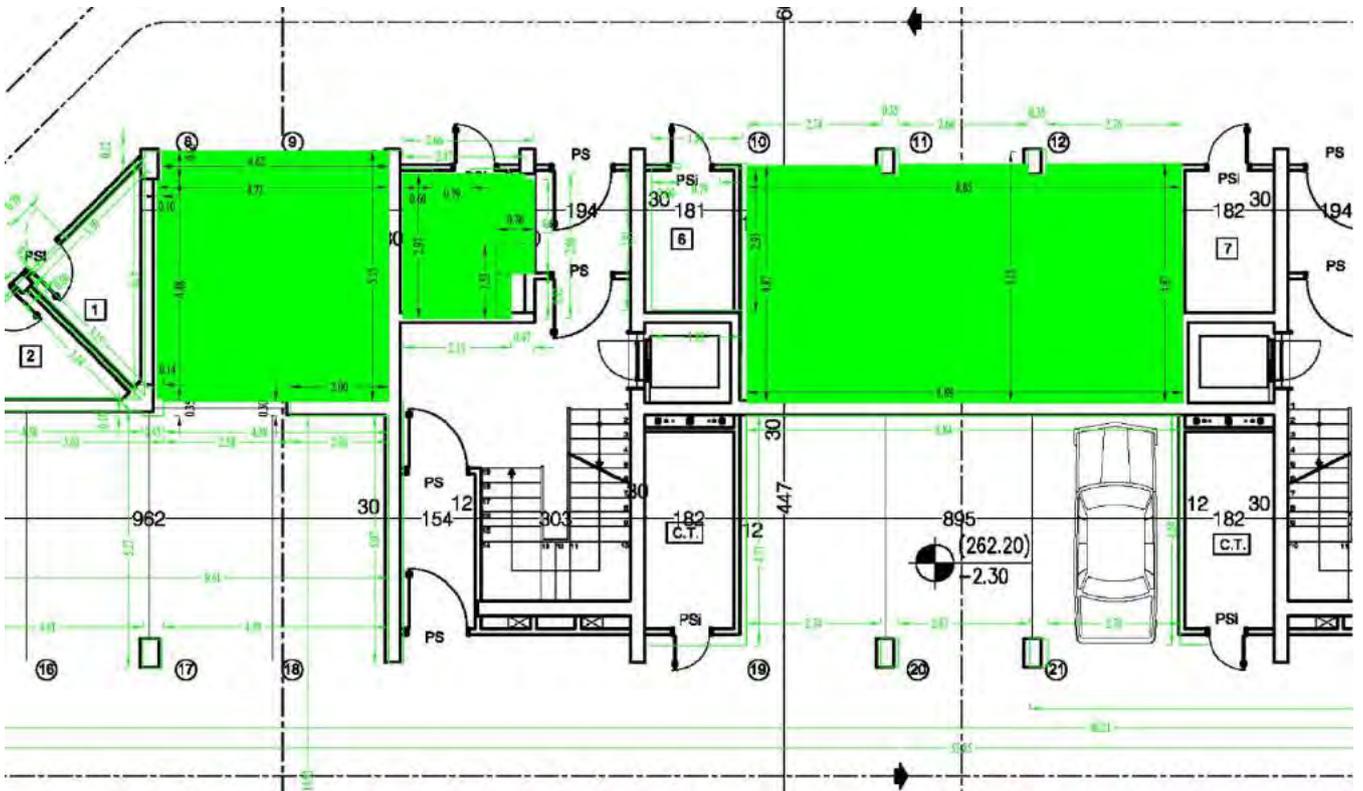
**Planimetria Catastale sub. 137 (allegato n. 1):**





## Particolare del rilievo

Pianta piano primo interrato, **Sub. 198, Sub. 131, Sub.132, Sub. 135, Sub. 136, Sub. 137**



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

## Regolarità Catastale

(sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale):

Dati catastali del **Lotto di vendita A/92** (Lotto A/76):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158,  
**Sub. 198, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6 Consistenza 8 mq, Rendita 19,42 Euro**, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto di vendita A/92** (Lotto A/51):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158,  
**Sub.131, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro**, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto di vendita A/92** (Lotto A/52):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158,  
**Sub. 132, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro**, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto di vendita A/92** (Lotto A/55):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158,  
**Sub. 135, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 mq, Rendita 51,13 Euro**, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto di vendita A/92** (Lotto A/56):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158,  
**Sub. 136, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq, Rendita 47,72 Euro**, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto di vendita A/92** (Lotto A/57):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158,  
**Sub. 137, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq, Rendita 47,72 Euro**, piano S/1.

Le Planimetrie Catastali dei **Sub. 198, Sub. 131, Sub.132, Sub. 135, Sub. 136, Sub. 137**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agazia del Territorio (allegato n. 1), risultano conformi.

Si evidenzia che le strisce di vernice applicate sulla pavimentazione carrabile che demarcano le superfici a parcheggio, in alcuni casi non corrispondono a quanto riportato nelle rappresentazioni catastali. Al fine di una più precisa identificazione di questi spazi, in alcuni casi è necessario effettuare nuove demarcazioni.

**Regolarità Urbanistica/edilizia** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia)

**Titoli abilitativi dell'immobile** (relativi ai lotti oggetto di procedura fallimentare, allegato n.2):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

Complessivamente la planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate a piano primo interrato:

- modesti spostamenti di murature e tramezzature;
- presenza di uno scannafosso che riduce la superficie adibita a parcheggio;
- diverso posizionamento del cancello di accesso al piano primo interrato;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate durante i sopralluoghi.

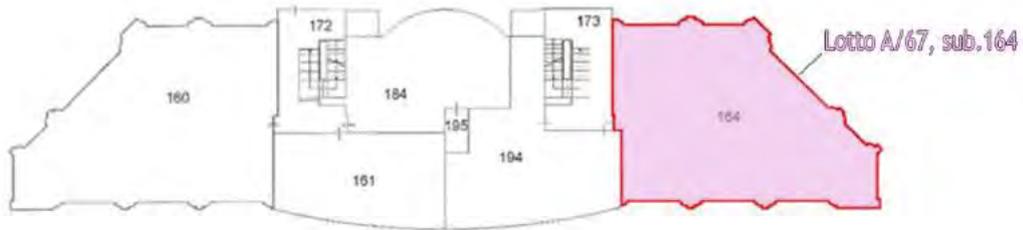
Si precisa che i valori di stima sono già comprensivi di tutti i costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità

**Lotto di vendita A/93**

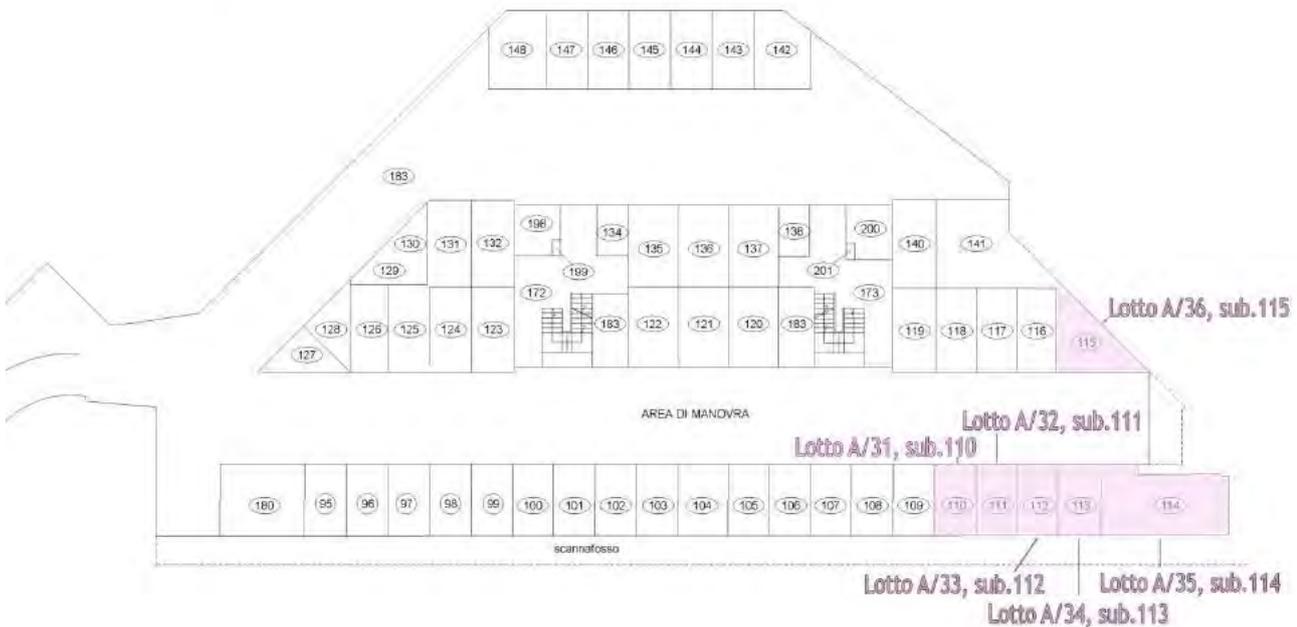
**€ 480.985,00**

Lotto A/67	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	piano P/3	sub. 164 =	€ 384.625,00
Lotto A/36	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 115 =	€ 14.960,00
Lotto A/31	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 110 =	€ 12.100,00
Lotto A/32	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 111 =	€ 12.100,00
Lotto A/33	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 112 =	€ 12.100,00
Lotto A/34	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 113 =	€ 12.100,00
Lotto A/35	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 114 =	€ 33.000,00

**Pianta piano terzo**



**Pianta piano primo interrato**

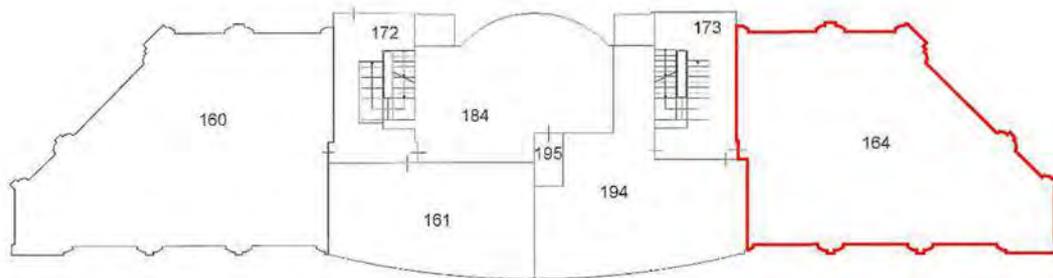


**Lotto di vendita A/93 (Lotto A/67):**

Unità in corso di costruzione, piano 3, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 164.**

**Elaborato planimetrico sub. 164 (allegato n. 1):**

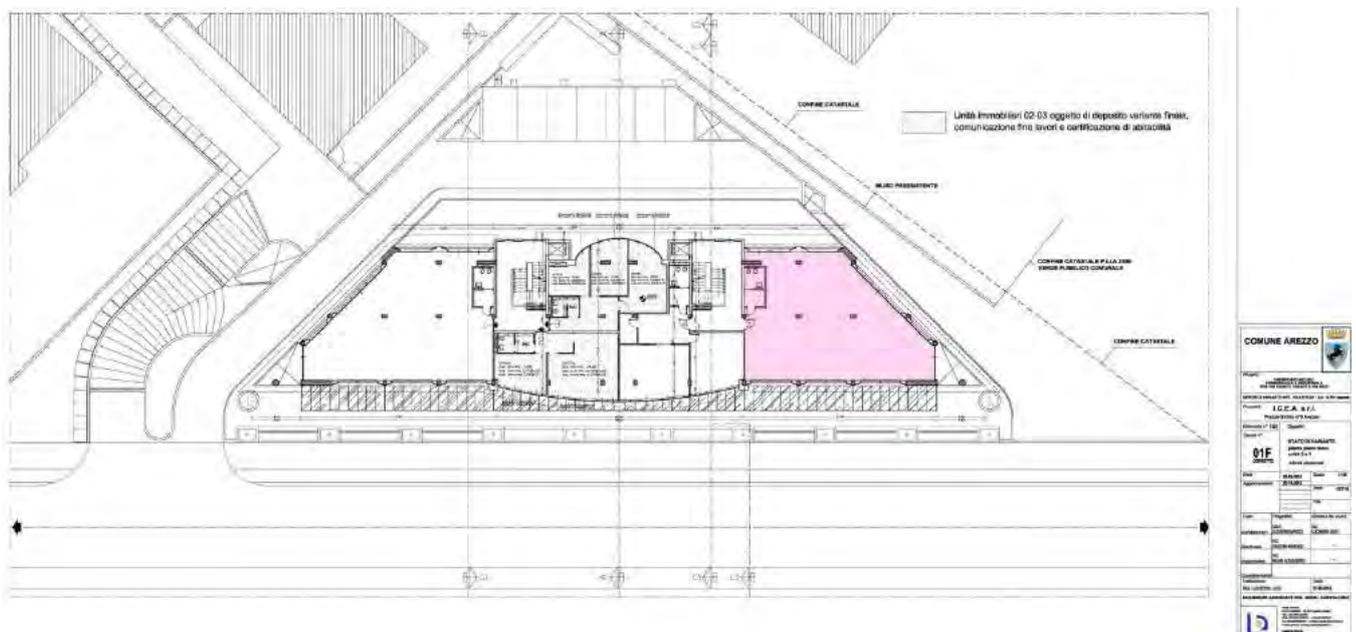
**PIANTA PIANO TERZO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

**Documentazione edilizia (allegato n.2)**

Pianta piano terzo:





### **Regolarità Catastale**

(sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale)

Dati catastali del **Lotto di vendita A/93** (Lotto A/67):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 164**, categoria: in corso di costruzione, piano terzo.

L'immobile è in corso di costruzione e non è stata redatta la planimetria catastale.

L'immobile risulta correttamente censito.

### **Regolarità Urbanistica/edilizia:**

l'immobile è in corso di costruzione, per terminare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia.

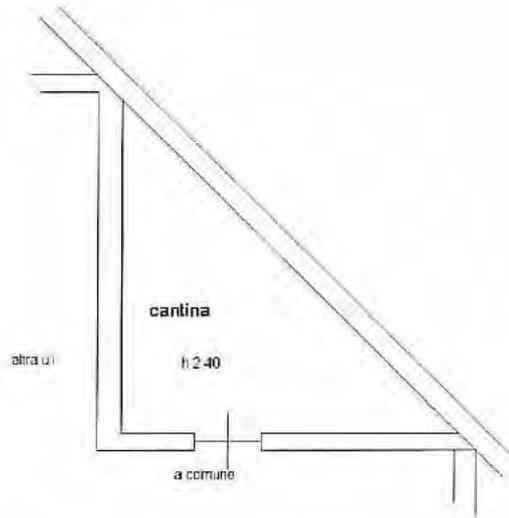
E' comunque da segnalare che a seguito dei sopralluoghi effettuati sono state rilevate murature e tramezzature difformi da quelle rappresentate nella planimetria dello stato autorizzato.

Inoltre nella planimetria dello stato autorizzato, lungo il prospetto principale, è rappresentata una pensilina che non è stata realizzata.

**Lotto di vendita A/93 (Lotto A/36):**

Magazzino, locale deposito, piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 115**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6,  
Consistenza 11 mq, Rendita 26,70 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 115 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/93 (Lotto A/31):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 110**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 110 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/93 (Lotto A/32):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 111**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

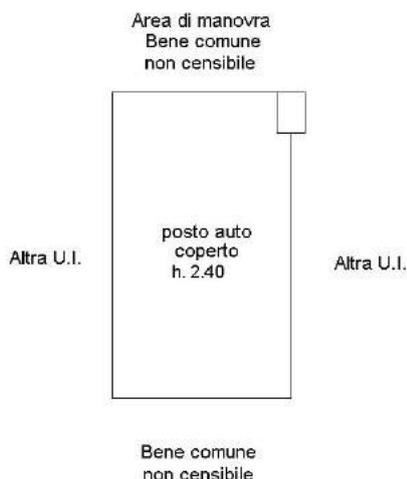
**Planimetria Catastale sub. 111 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/93 (Lotto A/33):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 112**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

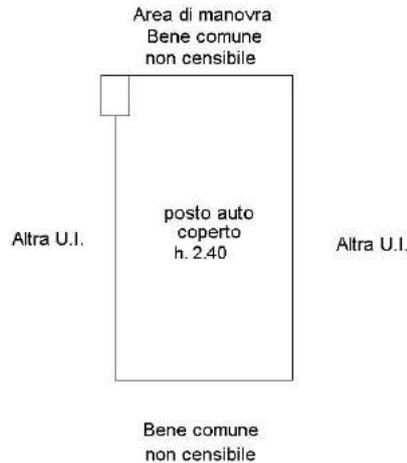
**Planimetria Catastale sub. 112 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/93 (Lotto A/34):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 113**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

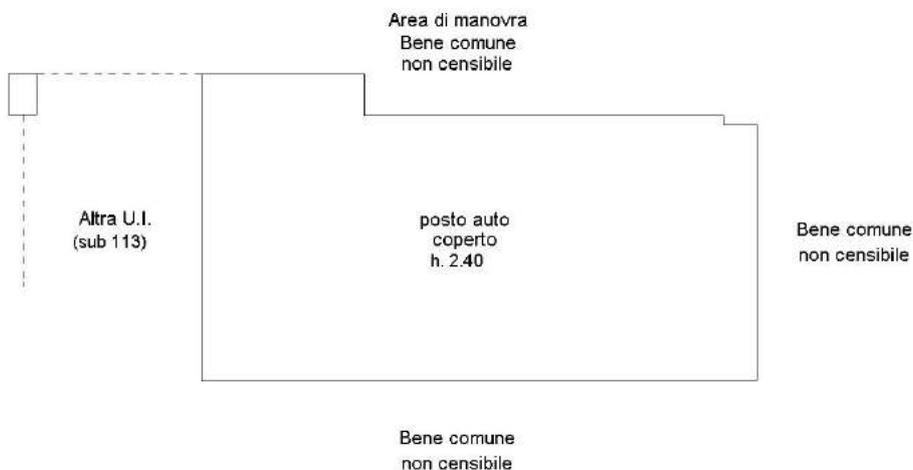
**Planimetria Catastale sub. 113 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/93 (Lotto A/35):**

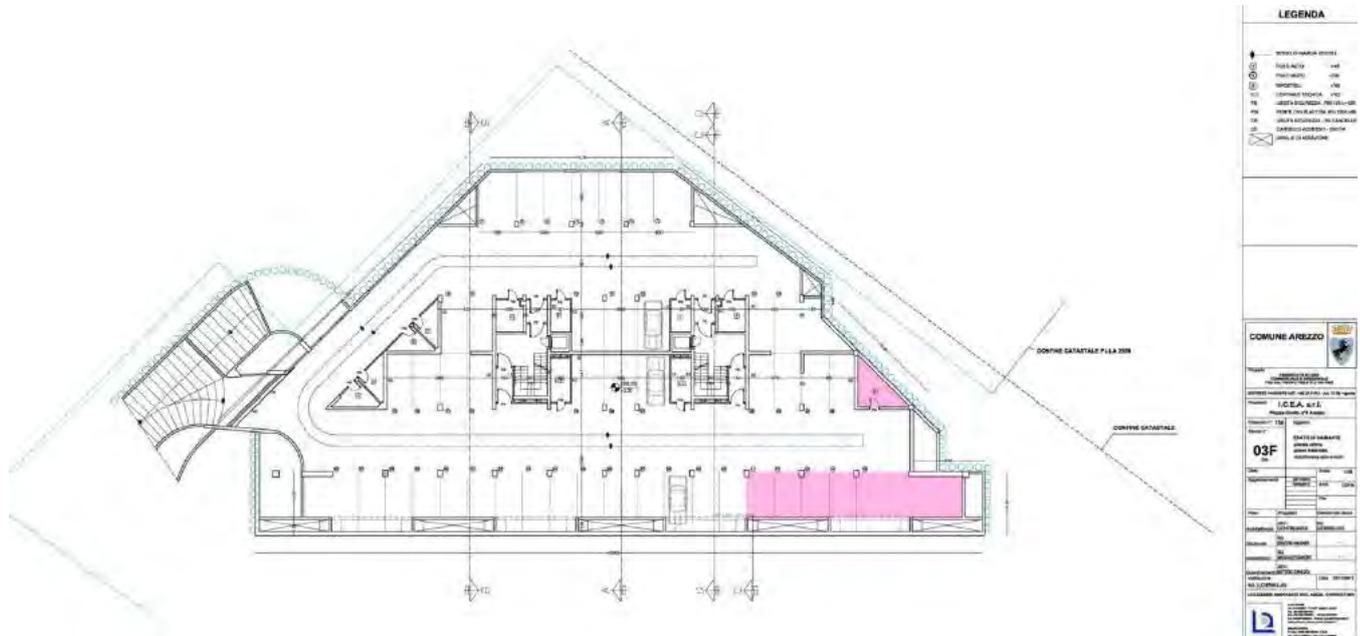
Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 114**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 30 mq, Rendita 102,26 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 114 (allegato n. 1):**



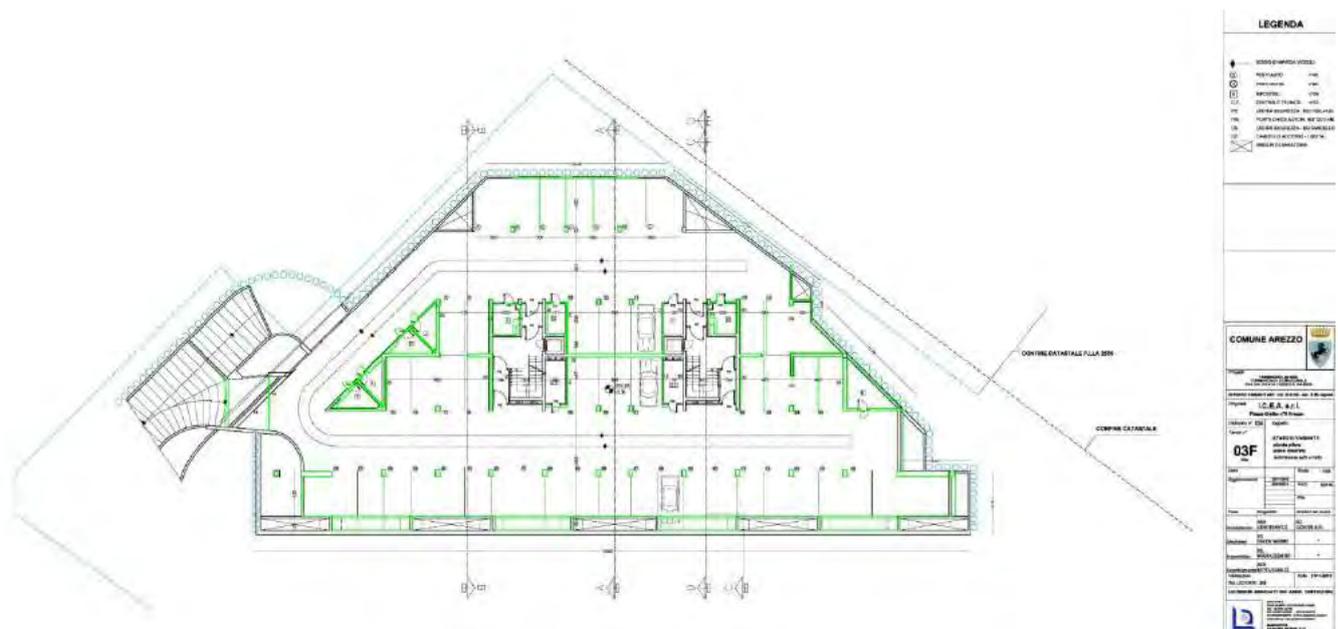
**Documentazione edilizia (allegato n.2)**

Pianta piano primo interrato:



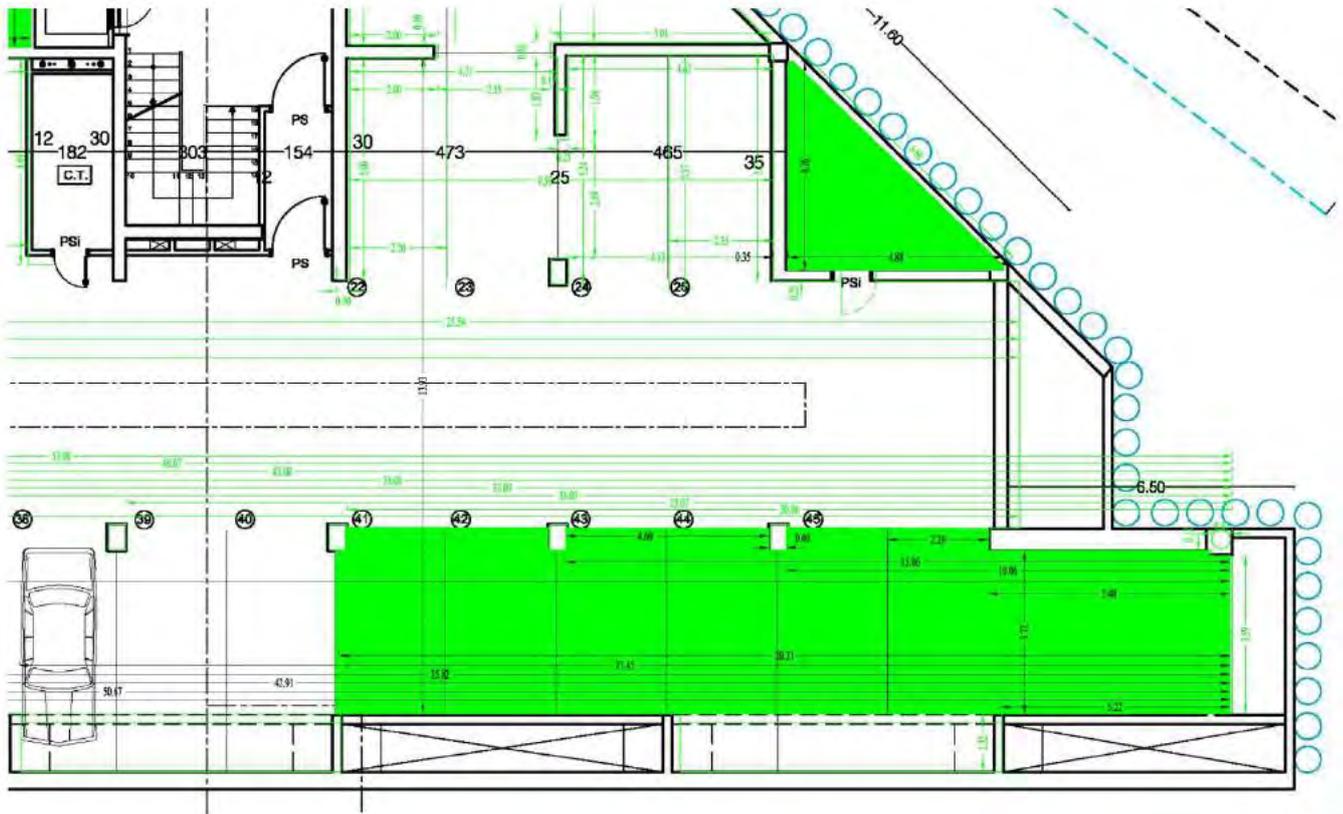
**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)**

Pianta piano primo interrato:



### Particolare del rilievo

Pianta piano primo interrato, Sub. 115, Sub. 110, Sub.111, Sub. 112, Sub. 113, Sub. 114:



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

## Regolarità Catastale

(sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale):

Dati catastali del **Lotto di vendita A/93** (Lotto A/36):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 115**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 11 mq, Rendita 26,70 Euro, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto di vendita A/93** (Lotto A/31):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 110**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto di vendita A/93** (Lotto A/32):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 111**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto di vendita A/93** (Lotto A/33)::

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 112**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto di vendita A/93** (Lotto A/34):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 113**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto di vendita A/93** (Lotto A/35):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 114**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 30 mq, Rendita 102,26 Euro, piano S/1.

Le Planimetrie Catastali dei **Sub. 115, Sub. 110, Sub.111, Sub. 112, Sub. 113, Sub. 114**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agenzia del Territorio (allegato n. 1), risultano conformi.

Si evidenzia che le strisce di vernice applicate sulla pavimentazione carrabile che demarcano le superfici a parcheggio, in alcuni casi non corrispondono a quanto riportato nelle rappresentazioni catastali. Al fine di una più precisa identificazione di questi spazi, in alcuni casi è necessario effettuare nuove demarcazioni.

**Regolarità Urbanistica/edilizia** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia)

**Titoli abilitativi dell'immobile** (relativi ai lotti oggetto di procedura fallimentare, allegato n.2):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

Complessivamente la planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate a piano primo interrato:

- modesti spostamenti di murature e tramezzature;
- presenza di uno scannafosso che riduce la superficie adibita a parcheggio;
- diverso posizionamento del cancello di accesso al piano primo interrato;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate durante i sopralluoghi.

Si precisa che i valori di stima sono già comprensivi di tutti i costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità

**Lotto di vendita A/94**

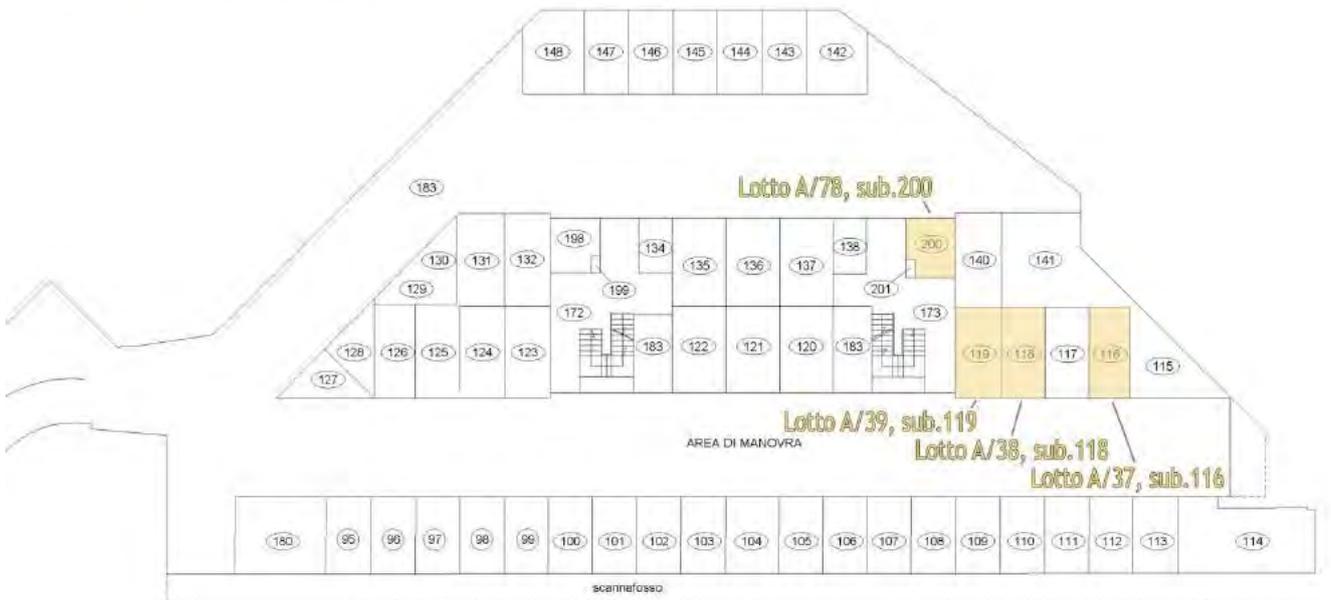
**€ 253.570,00**

Lotto A/73	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	piano P/3	sub. 194 =	€ 204.450,00
Lotto A/78	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 200 =	€ 9.520,00
Lotto A/37	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 116 =	€ 13.200,00
Lotto A/38	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 118 =	€ 13.200,00
Lotto A/39	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 119 =	€ 13.200,00

**Pianta piano terzo**



**Pianta piano primo interrato**

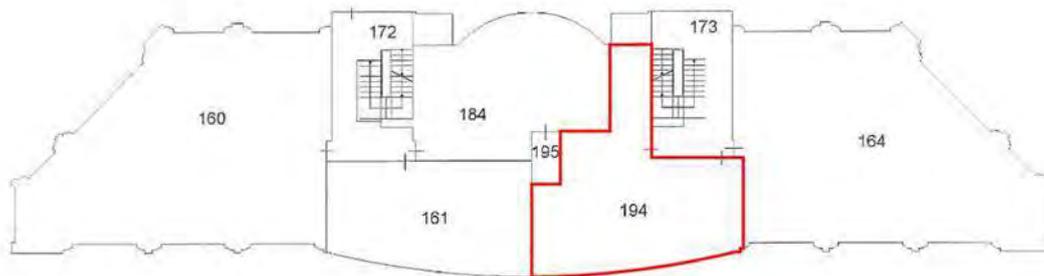


**Lotto di vendita A/94 (Lotto A/73):**

Unità in corso di costruzione, piano 3, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 194.**

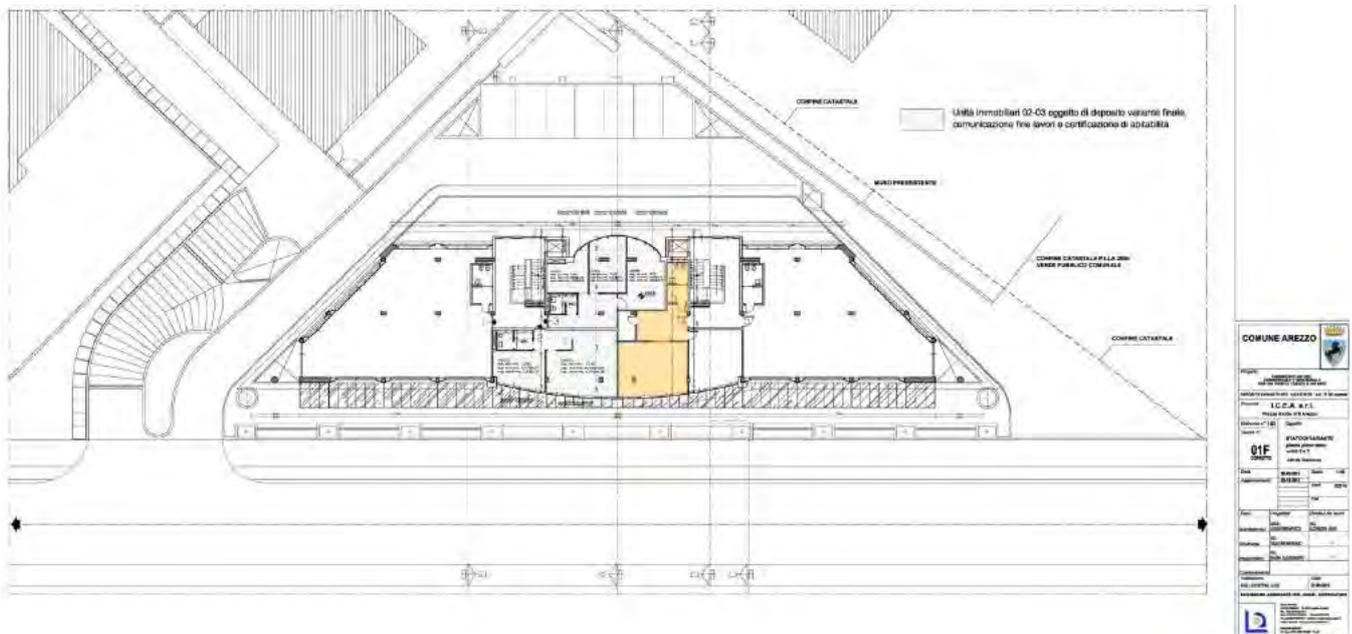
**Elaborato planimetrico sub. 194 (allegato n. 1):**

### PIANTA PIANO TERZO



Lato Via Antonio Garbasso

**Documentazione edilizia (allegato n.2):**



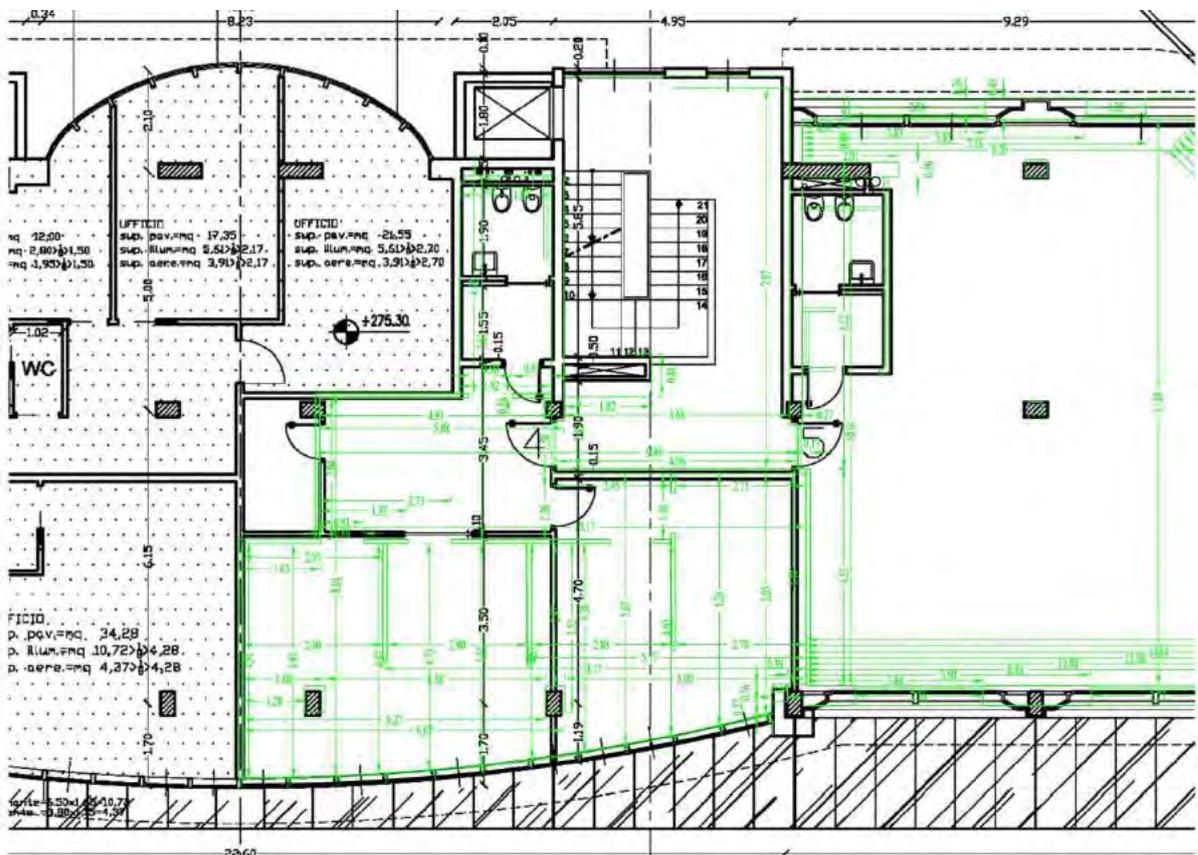
### Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)

Pianta piano terzo:



### Particolare del rilievo

Pianta piano terzo, Sub. 194:



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

### **Regolarità Catastale**

(sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale)

Dati catastali del **Lotto di vendita A/94** (Lotto A/73):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 194**, categoria: in corso di costruzione, piano terzo.

L'immobile è in corso di costruzione e non è stata redatta la planimetria catastale.

L'immobile risulta correttamente censito.

### **Regolarità Urbanistica/edilizia:**

l'immobile è in corso di costruzione, per terminare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia.

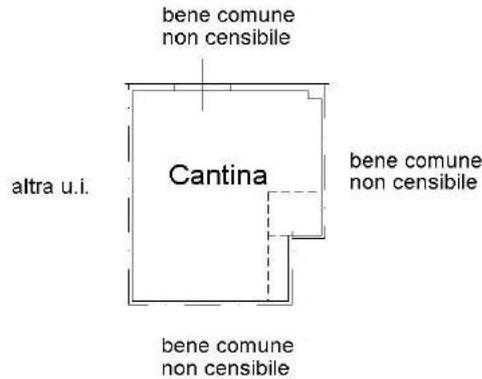
E' comunque da segnalare che a seguito dei sopralluoghi effettuati sono state rilevate murature e tramezzature difformi da quelle rappresentate nella planimetria dello stato autorizzato.

Inoltre nella planimetria dello stato autorizzato, lungo il prospetto principale, è rappresentata una pensilina che non è stata realizzata.

**Lotto di vendita A/94 (Lotto A/78):**

Magazzino, locale deposito, piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 200**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6,  
Consistenza 7 mq, Rendita 16,99 Euro.

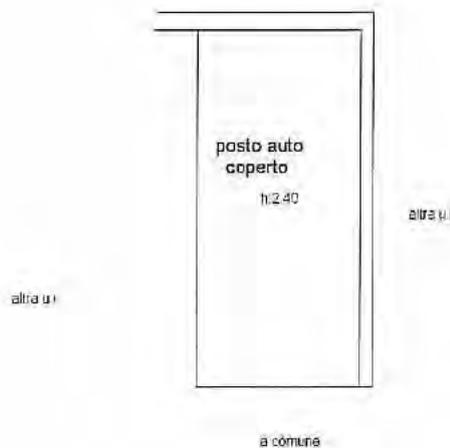
**Planimetria Catastale sub. 200 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/94 (Lotto A/37):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 116**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 116 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/94 (Lotto A/38):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 118**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro.

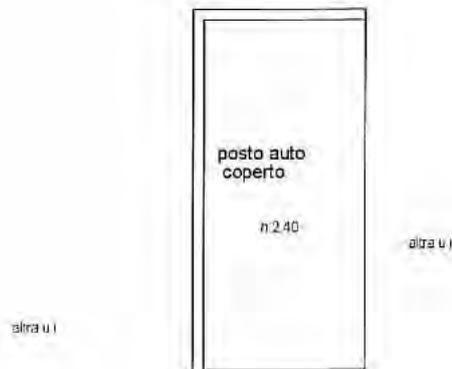
**Planimetria Catastale sub. 118 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/94 (Lotto A/39):**

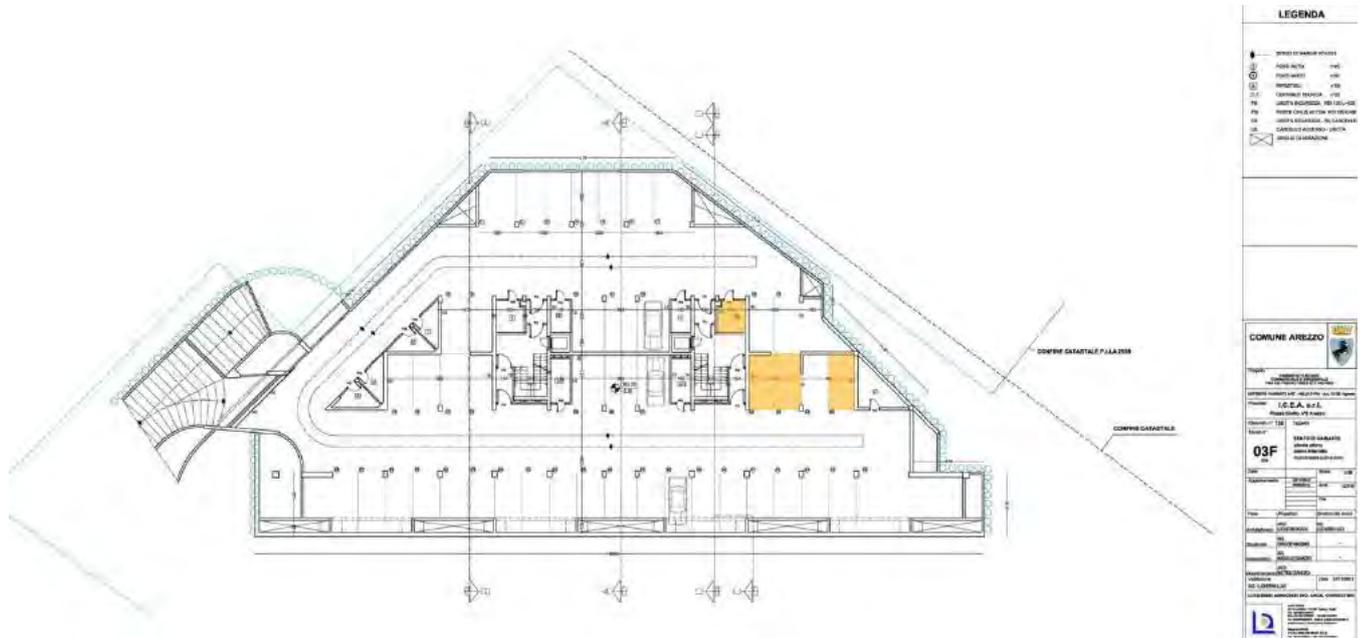
Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 119**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 119 (allegato n. 1):**



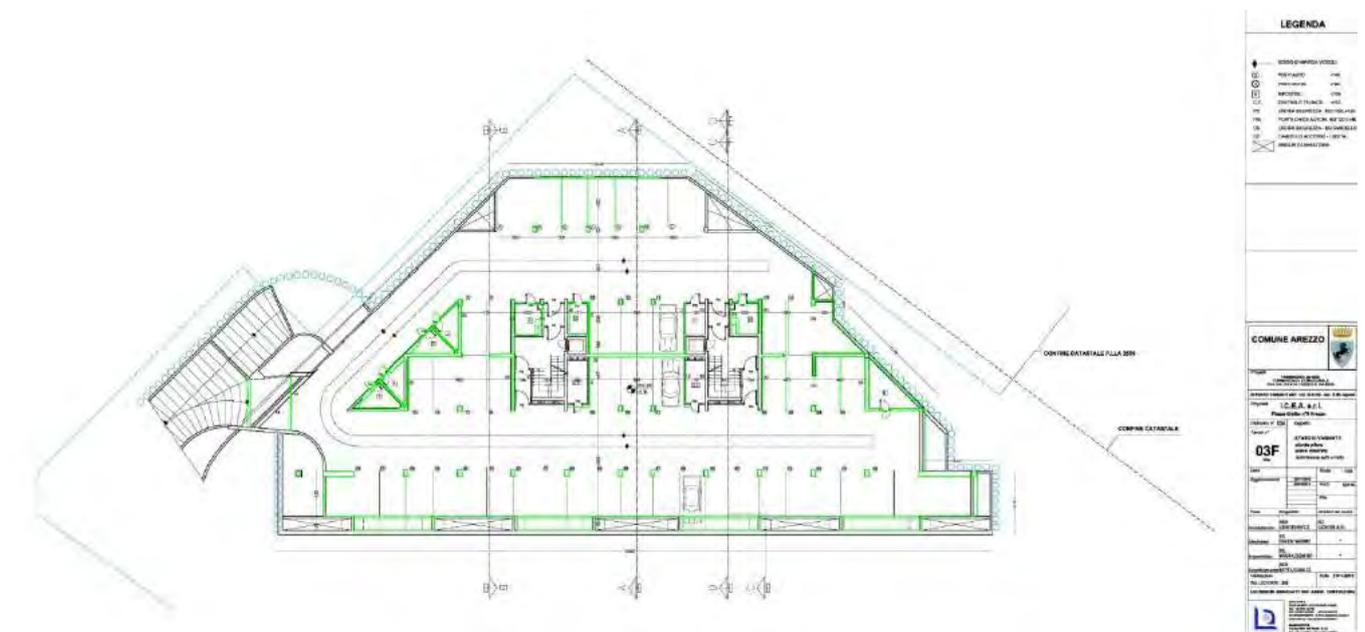
**Documentazione edilizia (allegato n.2)**

Pianta piano primo interrato:



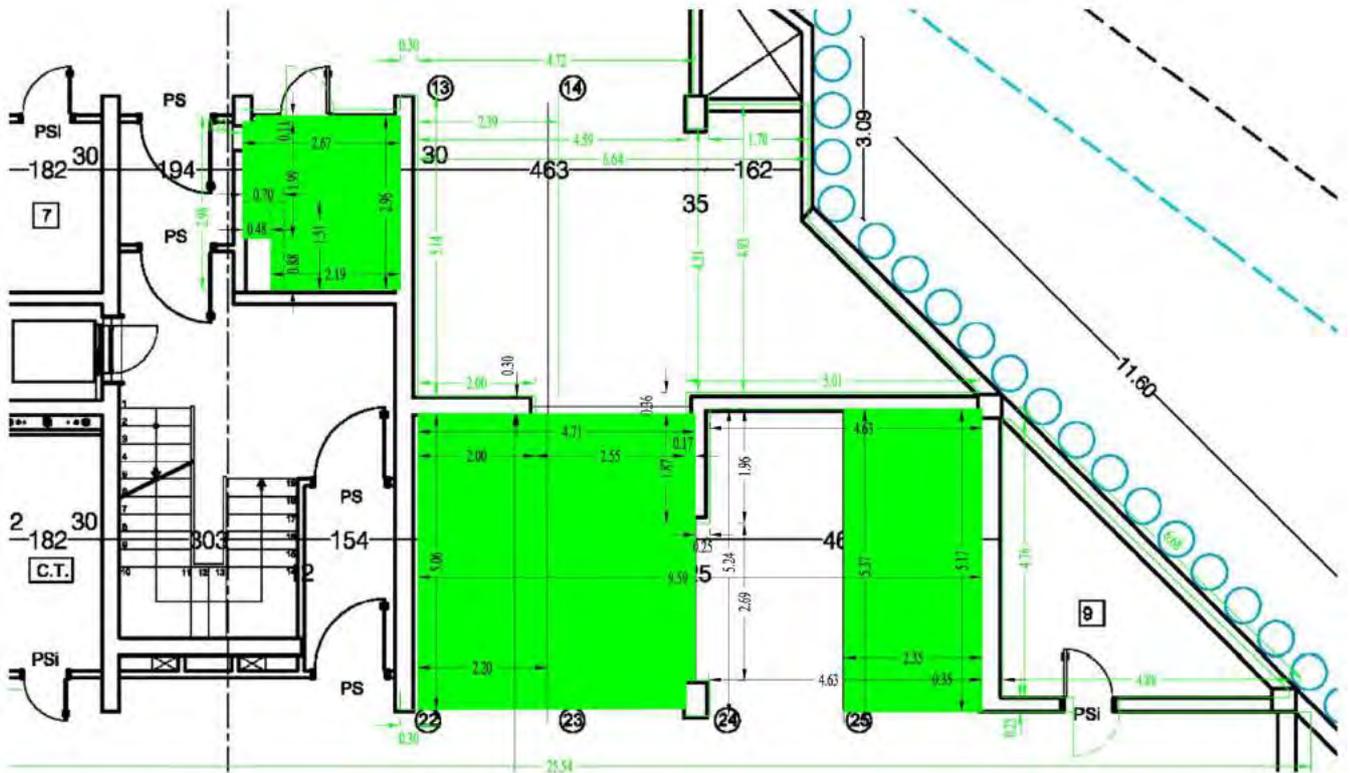
**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)**

Pianta piano primo interrato:



### Particolare del rilievo

Pianta piano primo interrato, Sub. 200, Sub. 116, Sub.118, Sub. 119.



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

## Regolarità Catastale

(sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale):

Dati catastali del **Lotto di vendita A/94** (Lotto A/78):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 200**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 7 mq, Rendita 16,99 Euro, piano S/1;

Dati catastali del **Lotto di vendita A/94** (Lotto A/37):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 116**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro, piano S/1;

Dati catastali del **Lotto di vendita A/94** (Lotto A/38):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 118**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro, piano S/1;

Dati catastali del **Lotto di vendita A/94** (Lotto A/39):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 119**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro, piano S/1;

Le Planimetrie Catastali dei **Sub. 200, Sub. 116, Sub.118, Sub. 119**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agencia del Territorio (allegato n. 1), risultano conformi.

Si evidenzia che le strisce di vernice applicate sulla pavimentazione carrabile che demarcano le superfici a parcheggio, in alcuni casi non corrispondono a quanto riportato nelle rappresentazioni catastali. Al fine di una più precisa identificazione di questi spazi, in alcuni casi è necessario effettuare nuove demarcazioni.

**Regolarità Urbanistica/edilizia** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia)

**Titoli abilitativi dell'immobile** (relativi ai lotti oggetto di procedura fallimentare, allegato n.2):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

Complessivamente la planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate a piano primo interrato:

- modesti spostamenti di murature e tramezzature;
- presenza di uno scannafosso che riduce la superficie adibita a parcheggio;
- diverso posizionamento del cancello di accesso al piano primo interrato;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate durante i sopralluoghi.

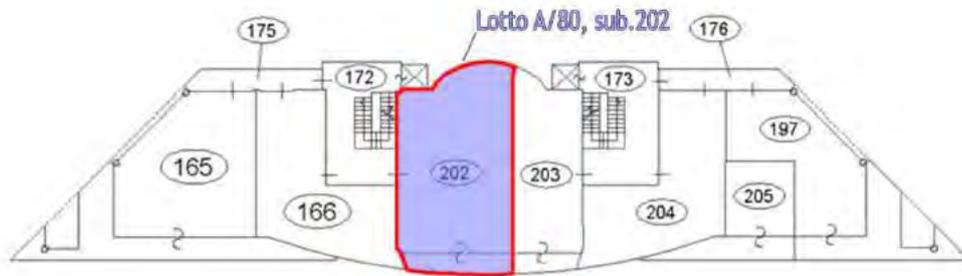
Si precisa che i valori di stima sono già comprensivi di tutti i costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità

**Lotto di vendita A/95**

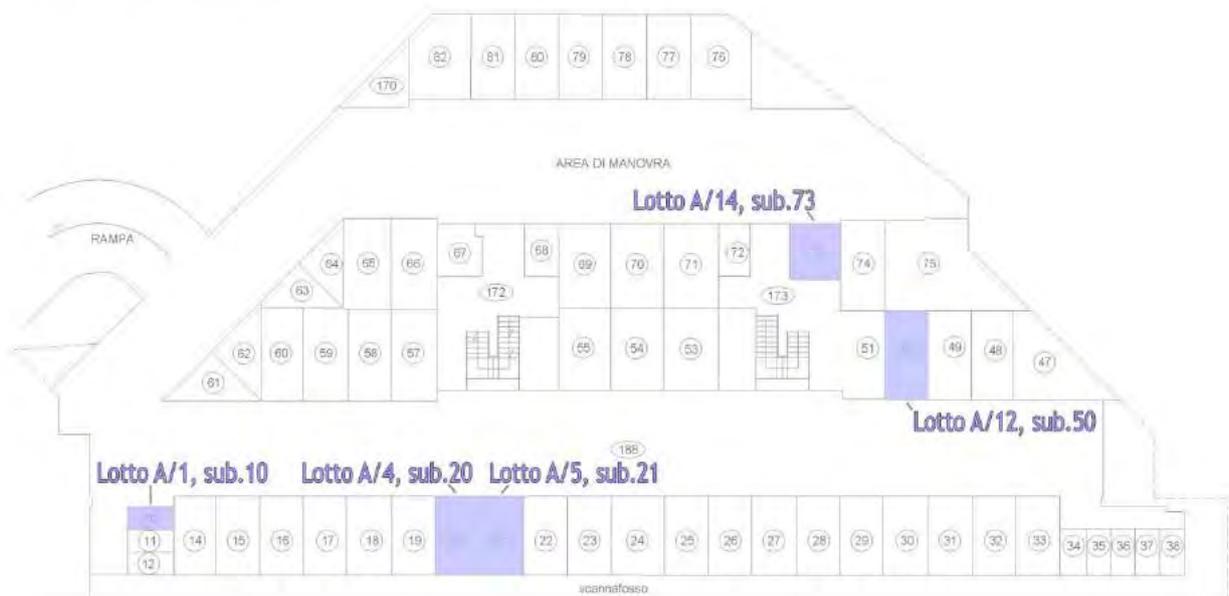
**€ 256.824,00**

Lotto A/80	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	piano P/4	sub. 202 =	€ 217.974,00
Lotto A/1	C/6 – rimessa (Posto moto)	piano S/2	sub. 10 =	€ 3.150,00
Lotto A/4	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/2	sub. 20 =	€ 11.550,00
Lotto A/5	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/2	sub. 21 =	€ 11.550,00
Lotto A/12	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/2	sub. 50 =	€ 12.600,00

**Pianta piano quarto**



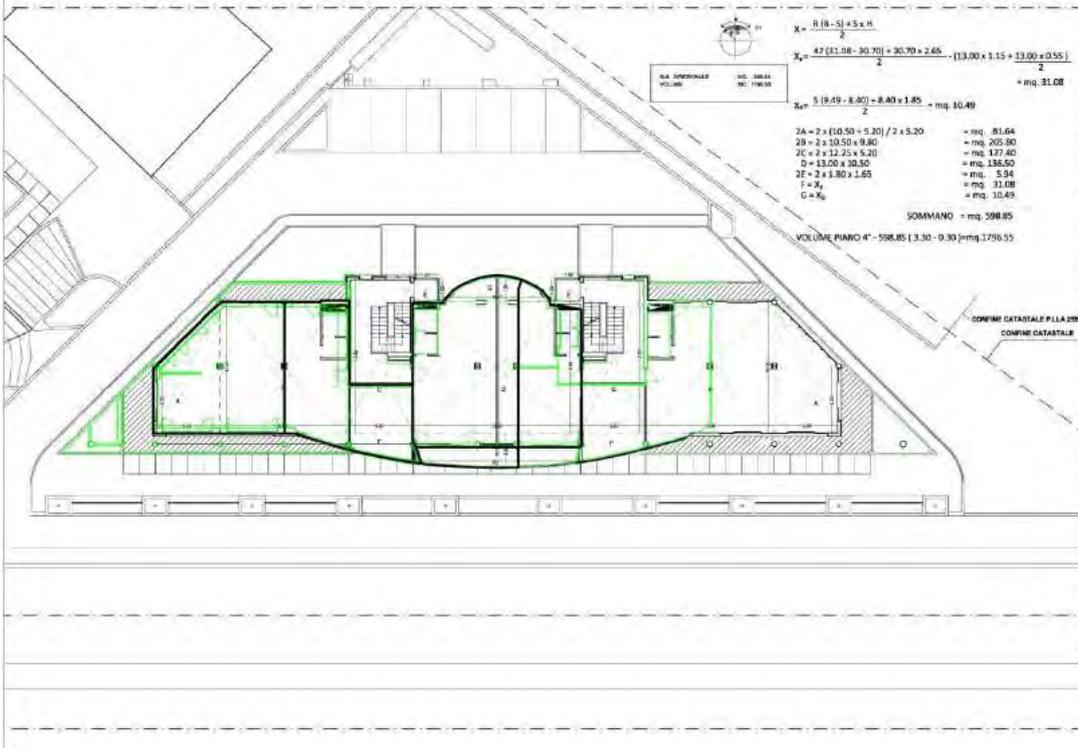
**Pianta piano secondo interrato**





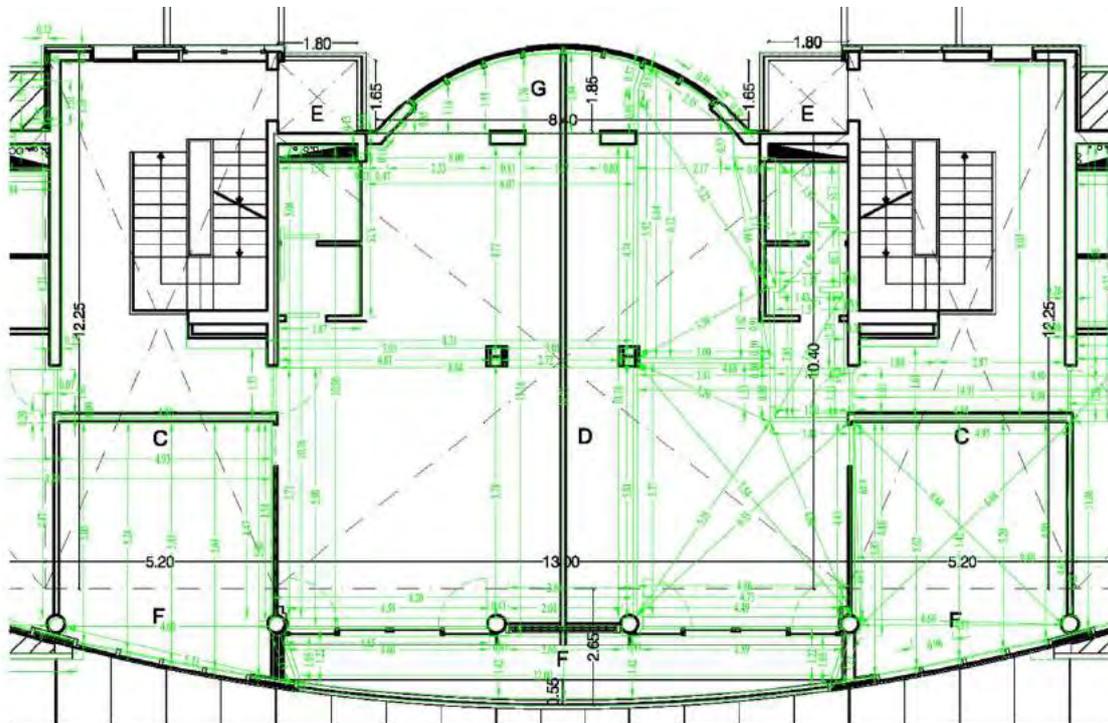
**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)**

Pianta piano quarto:



**Particolare del rilievo**

Pianta piano quarto, Sub. 202:



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

### **Regolarità Catastale**

(sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale)

Dati catastali del **Lotto di vendita A/95** (Lotto A/80):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 202**, categoria: in corso di costruzione, piano quarto.

L'immobile è in corso di costruzione e non è stata redatta la planimetria catastale.

L'immobile risulta correttamente censito.

### **Regolarità Urbanistica/edilizia:**

l'immobile è in corso di costruzione, per terminare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia.

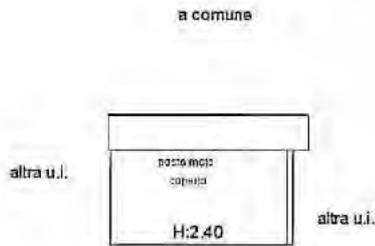
E' comunque da segnalare che a seguito dei sopralluoghi effettuati sono state rilevate murature e tramezzature difformi da quelle rappresentate nella planimetria dello stato autorizzato.

Inoltre nella planimetria dello stato autorizzato, lungo il prospetto principale, è rappresentata una pensilina che non è stata realizzata.

**Lotto di vendita A/95 (Lotto A/1)**

Rimessa (Posto moto), piano S/2,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 10**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 3 mq, Rendita 10,23 Euro.

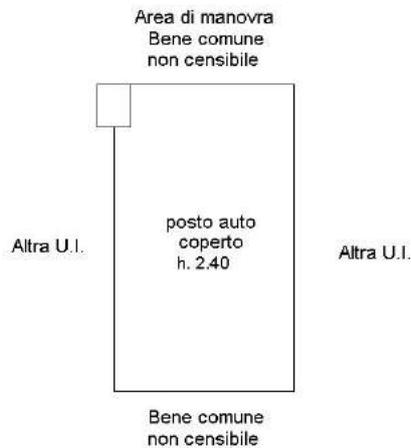
**Planimetria Catastale Sub.10** (allegato n. 1):



**Lotto di vendita A/95 (Lotto A/4):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/2,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 20**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

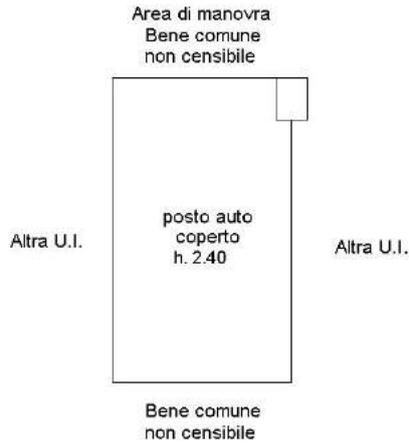
**Planimetria Catastale sub. 20** (allegato n. 1):



**Lotto di vendita A/95 (Lotto A/5):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/2,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 21**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 21 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/95 (Lotto A/12):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/2,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 50**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro.

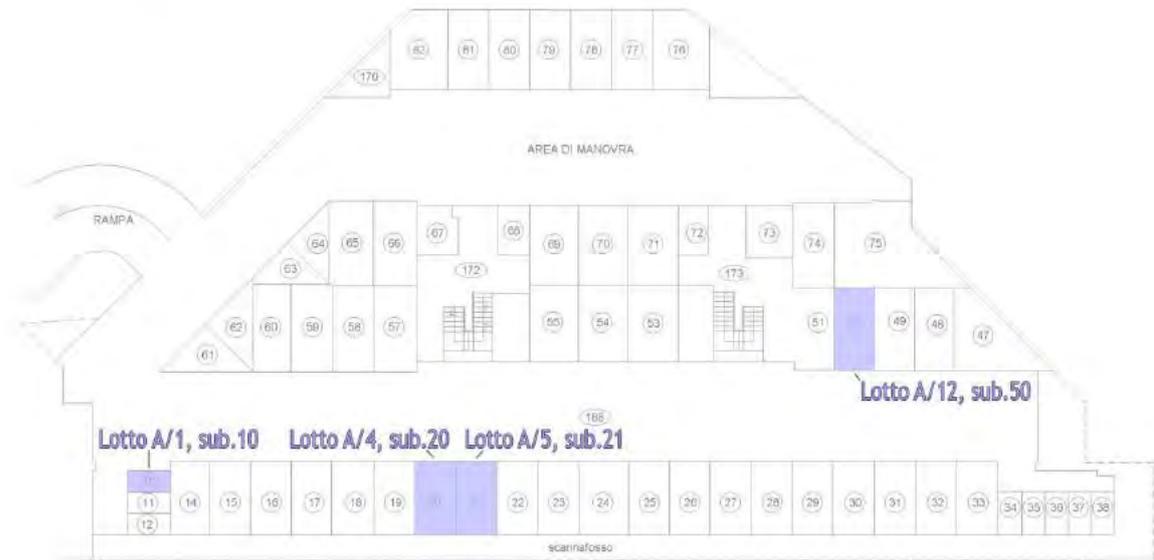
**Planimetria Catastale sub. 50 (allegato n. 1):**



**Documentazione edilizia (allegato n.2)**

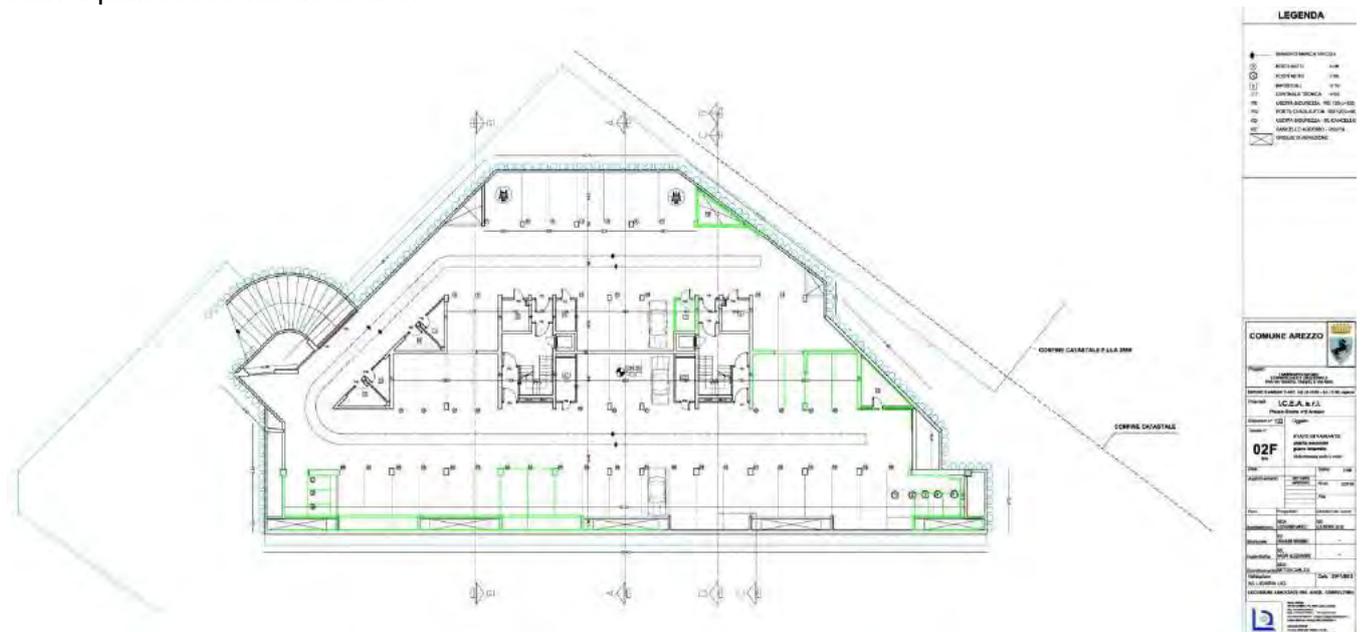
Pianta piano secondo interrato:

**Pianta piano secondo interrato**



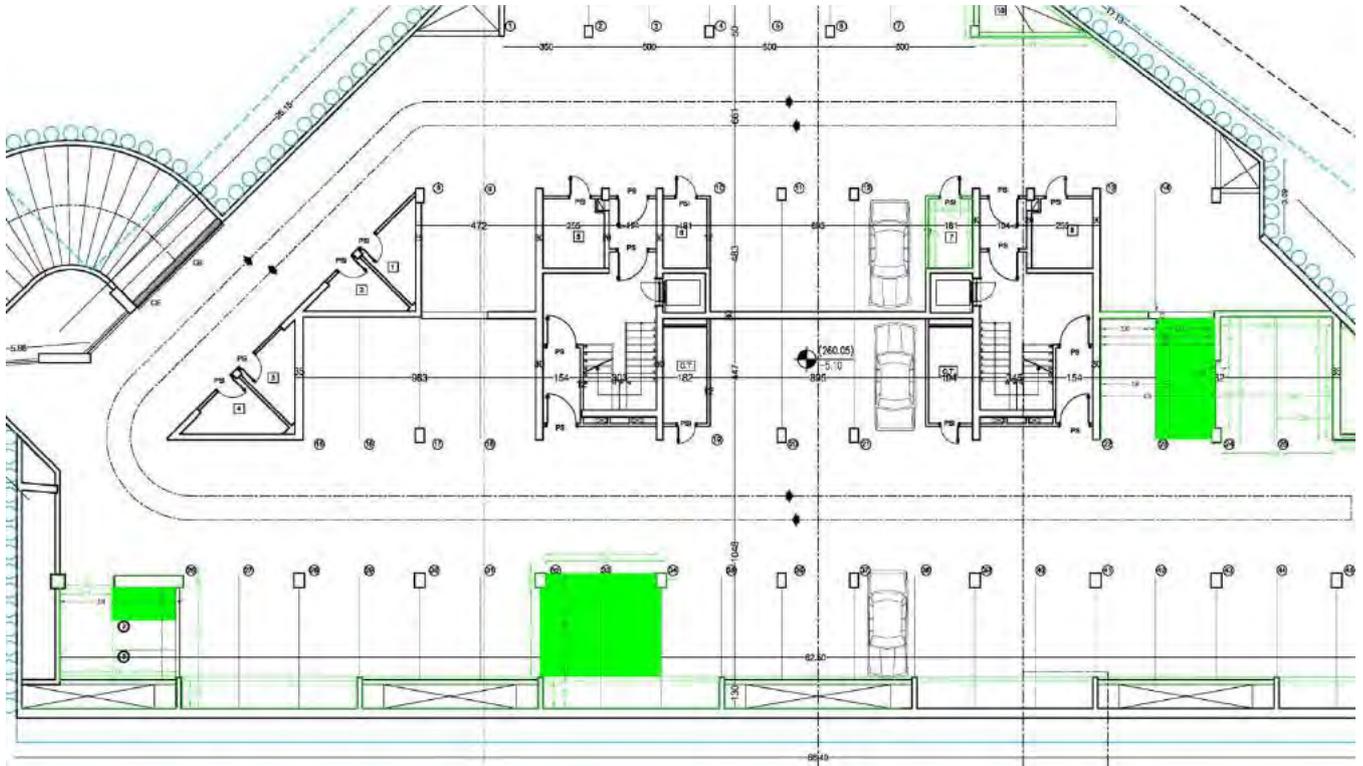
**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)**

Pianta piano secondo interrato:



## Particolare del rilievo

Pianta piano secondo interrato, **Sub. 10, Sub.20, Sub. 21, Sub. 50,:**



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

## Regolarità Catastale

(sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale):

Dati catastali del **Lotto di vendita A/95** (Lotto A/1):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158,  
**Sub. 10**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 3 mq, Rendita 10,23 Euro, piano S/2;

Dati catastali del **Lotto di vendita A/95** (Lotto A/4):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158,  
**Sub. 20**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/2;

Dati catastali del **Lotto di vendita A/95** (Lotto A/5):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158,  
**Sub. 21**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro., piano S/2;

Dati catastali del **Lotto di vendita A/95** (Lotto A/12):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158,  
**Sub. 50**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro, piano S/2;

Le Planimetrie Catastali dei **Sub. 10, Sub.20, Sub. 21, Sub. 50**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agazia del Territorio (allegato n. 1), risultano conformi.

Si evidenzia che le strisce di vernice applicate sulla pavimentazione carrabile che demarcano le superfici a parcheggio, in alcuni casi non corrispondono a quanto riportato nelle rappresentazioni catastali. Al fine di una più precisa identificazione di questi spazi, in alcuni casi è necessario effettuare nuove demarcazioni.

**Regolarità Urbanistica/edilizia** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia)

**Titoli abilitativi dell'immobile** (relativi ai lotti oggetto di procedura fallimentare, allegato n.2):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

Complessivamente la planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate a piano secondo interrato:

- modesti spostamenti di murature e tramezzature;
- presenza di uno scannafosso che riduce la superficie adibita a parcheggio;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate durante i sopralluoghi.

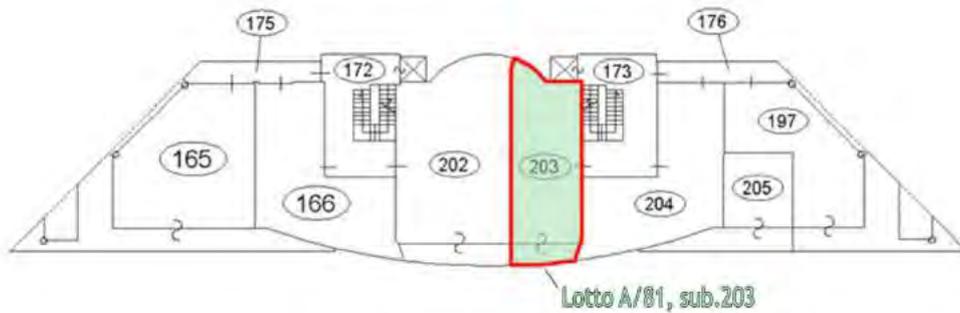
Si precisa che i valori di stima sono già comprensivi di tutti i costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità

**Lotto di vendita A/96**

**€ 170.498,00**

Lotto A/81	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	piano P/4	sub. 203 =	€ 134.748,00
Lotto A/13	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/2	sub. 72 =	€ 6.350,00
Lotto A/6	C/6 – rimessa (Posto moto)	piano S/2	sub. 36 =	€ 4.200,00
Lotto A/10	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/2	sub. 48 =	€ 12.600,00
Lotto A/11	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/2	sub. 49 =	€ 12.600,00

**Pianta piano quarto**



**Pianta piano secondo interrato**

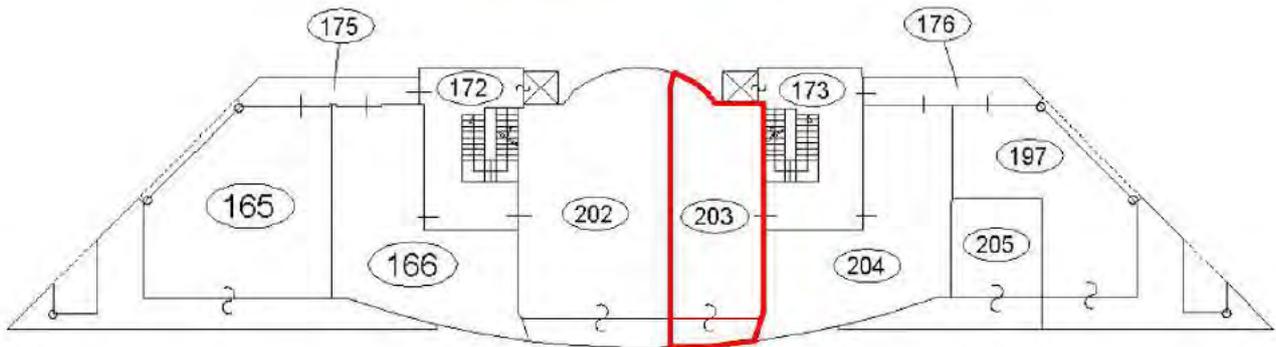


**Lotto di vendita A/96 (Lotto A/81):**

Unità in corso di costruzione, piano 4, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 203.**

**Elaborato planimetrico sub. 203 (allegato n. 1):**

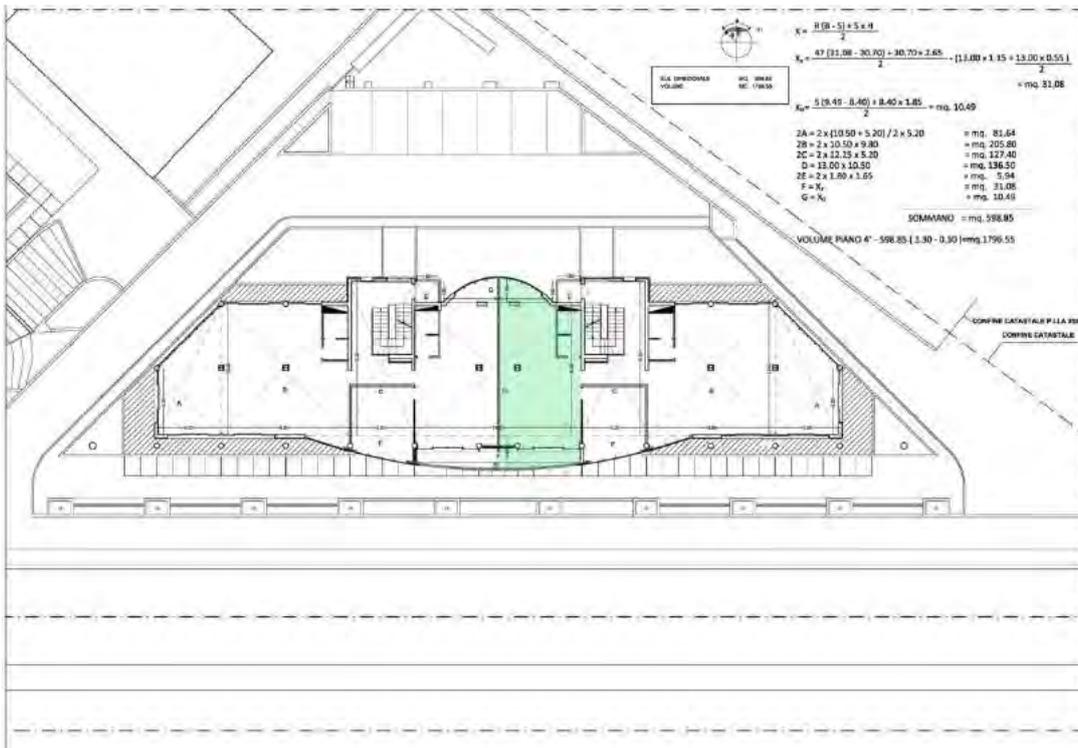
### PIANTA PIANO QUARTO



### Lato Via Antonio Garbasso

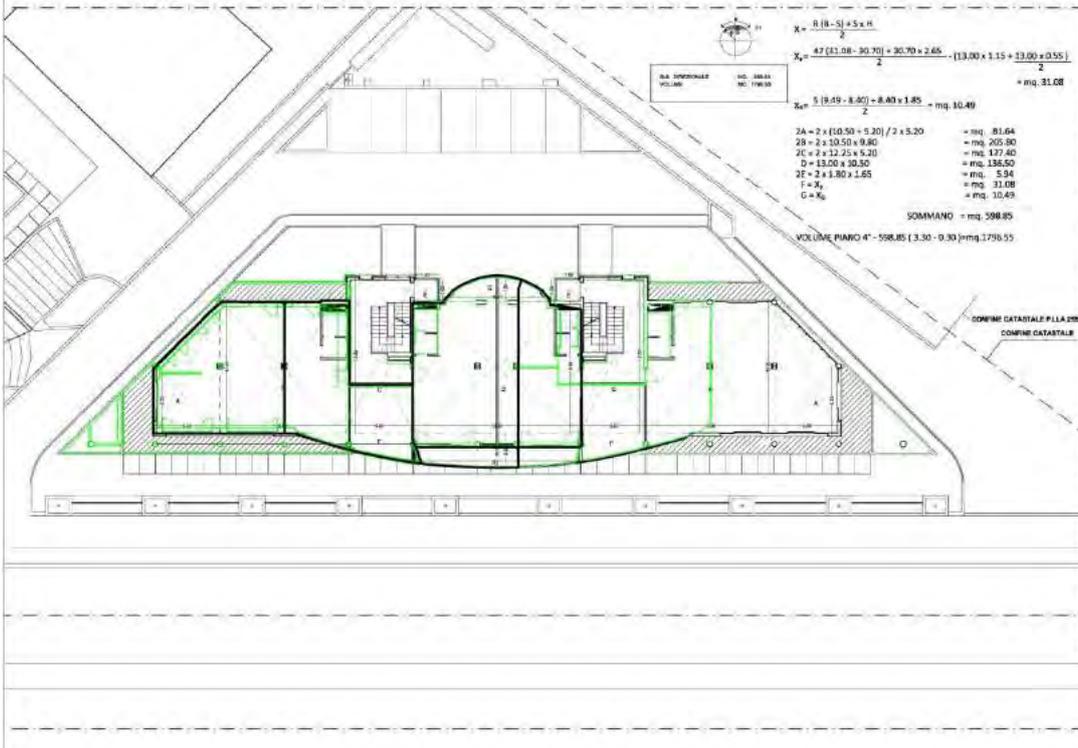
**Documentazione edilizia (allegato n.2)**

Pianta piano quarto:



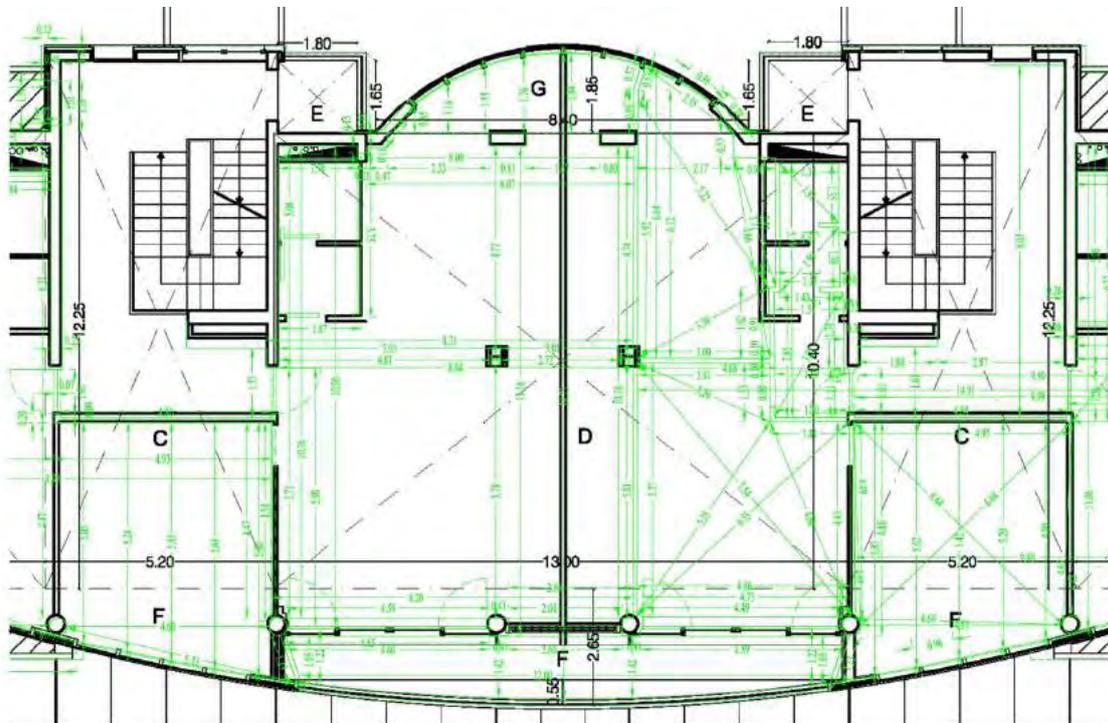
**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)**

Pianta piano quarto:



**Particolare del rilievo**

Pianta piano quarto, Sub. 203:



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde)

### **Regolarità Catastale**

(sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale)

Dati catastali del **Lotto di vendita A/96** (Lotto A/81):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158,

**Sub. 203**, categoria: in corso di costruzione, piano quarto.

L'immobile è in corso di costruzione e non è stata redatta la planimetria catastale.

L'immobile risulta correttamente censito.

### **Regolarità Urbanistica/edilizia:**

l'immobile è in corso di costruzione, per terminare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia.

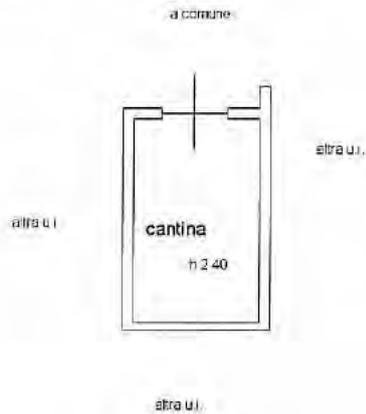
E' comunque da segnalare che a seguito dei sopralluoghi effettuati sono state rilevate murature e tramezzature difformi da quelle rappresentate nella planimetria dello stato autorizzato.

Inoltre nella planimetria dello stato autorizzato, lungo il prospetto principale, è rappresentata una pensilina che non è stata realizzata.

**Lotto di vendita A/96 (Lotto A/13):**

Magazzino, locale deposito, piano S/2,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 72**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6,  
Consistenza 5 mq, Rendita 12,14 Euro.

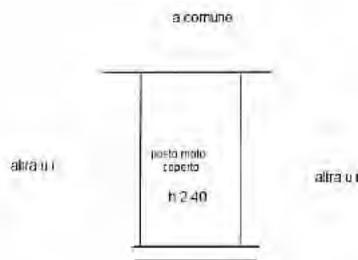
**Planimetria Catastale sub. 72 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/96 (Lotto A/6)**

Rimessa (Posto moto), piano S/2,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 36**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 4 mq, Rendita 13,63 Euro.

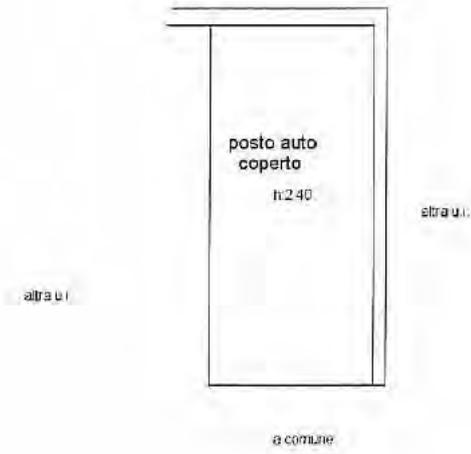
**Planimetria Catastale Sub.36 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/96 (Lotto A/10):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/2,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 48**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 48 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/96 (Lotto A/11):**

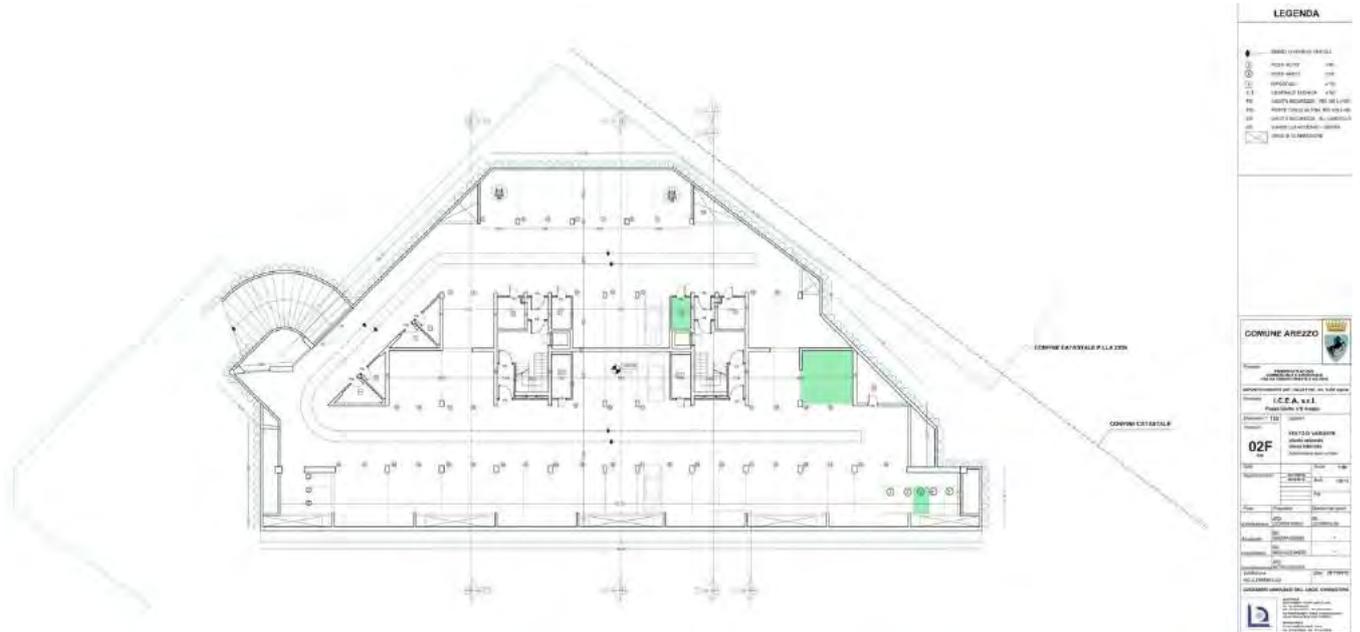
Autorimessa (Posto auto), piano S/2,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 49**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 49 (allegato n. 1):**



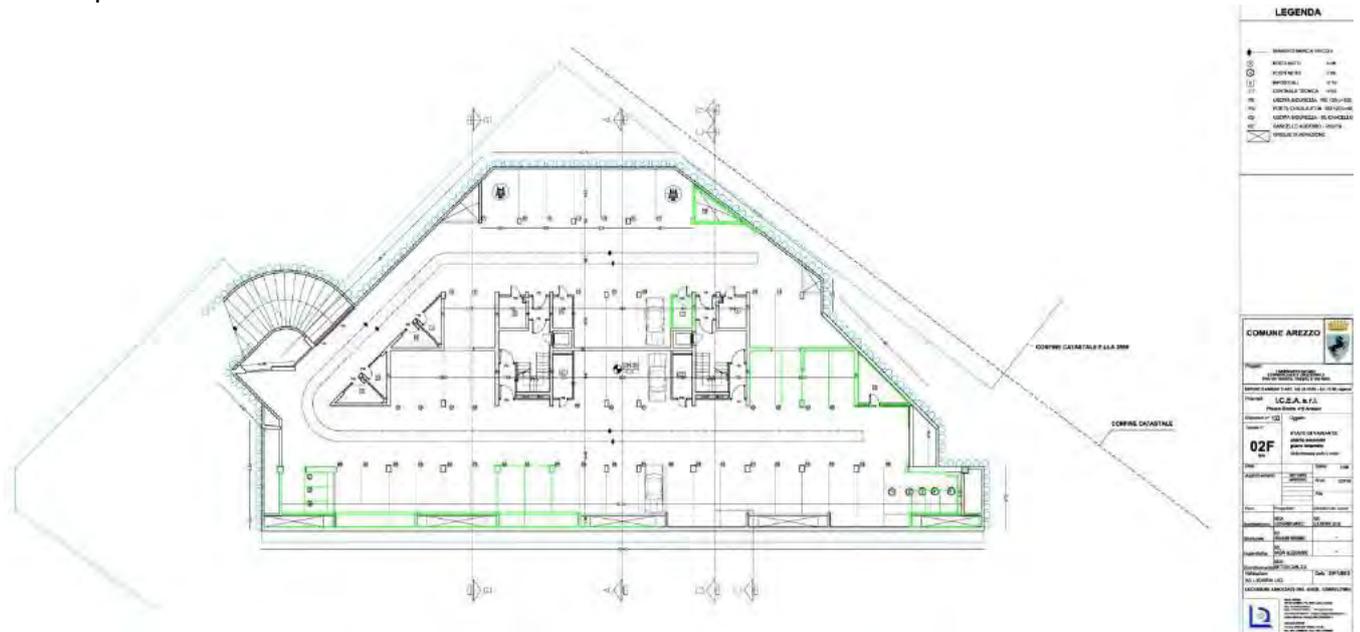
**Documentazione edilizia (allegato n.2)**

Pianta piano secondo interrato:



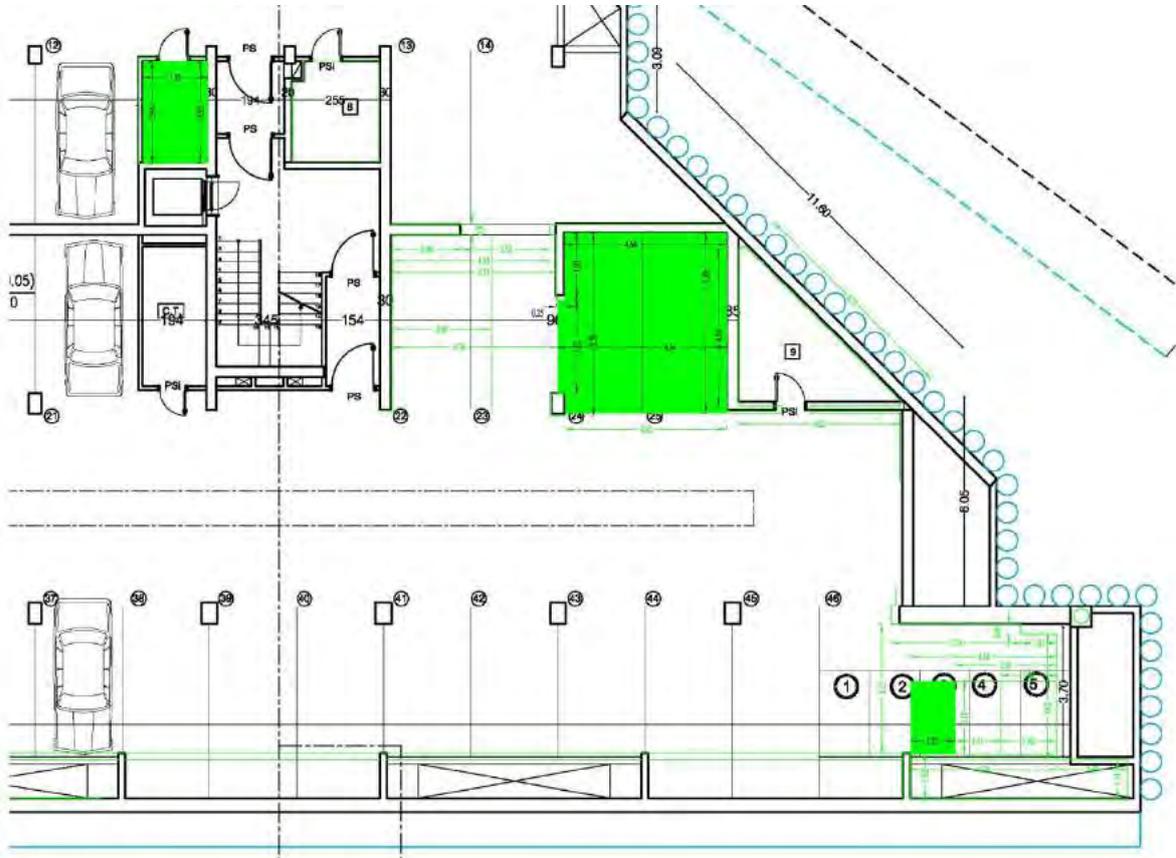
**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)**

Pianta piano secondo interrato:



## Particolare del rilievo

Pianta piano secondo interrato, **Sub. 72, Sub. 36, Sub.48, Sub. 49**



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

## Regolarità Catastale

(sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale):

Dati catastali del **Lotto di vendita A/96** (Lotto A/13):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 72**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 5 mq, Rendita 12,14 Euro, piano S/2;

Dati catastali del **Lotto di vendita A/96** (Lotto A/6):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 36**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 4 mq, Rendita 13,63 Euro, piano S/2;

Dati catastali del **Lotto di vendita A/96** (Lotto A/10):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 48**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro, piano S/2;

Dati catastali del **Lotto di vendita A/96** (Lotto A/11):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 49**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro, piano S/2;

Le Planimetrie Catastali dei **Sub. 72, Sub. 36, Sub.48, Sub. 49**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agenzia del Territorio (allegato n. 1), risultano conformi.

Si evidenzia che le strisce di vernice applicate sulla pavimentazione carrabile che demarcano le superfici a parcheggio, in alcuni casi non corrispondono a quanto riportato nelle rappresentazioni catastali. Al fine di una più precisa identificazione di questi spazi, in alcuni casi è necessario effettuare nuove demarcazioni.

**Regolarità Urbanistica/edilizia** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia)

**Titoli abilitativi dell'immobile** (relativi ai lotti oggetto di procedura fallimentare, allegato n.2):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

Complessivamente la planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate a piano secondo interrato:

- modesti spostamenti di murature e tramezzature;
- presenza di uno scannafosso che riduce la superficie adibita a parcheggio;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate durante i sopralluoghi.

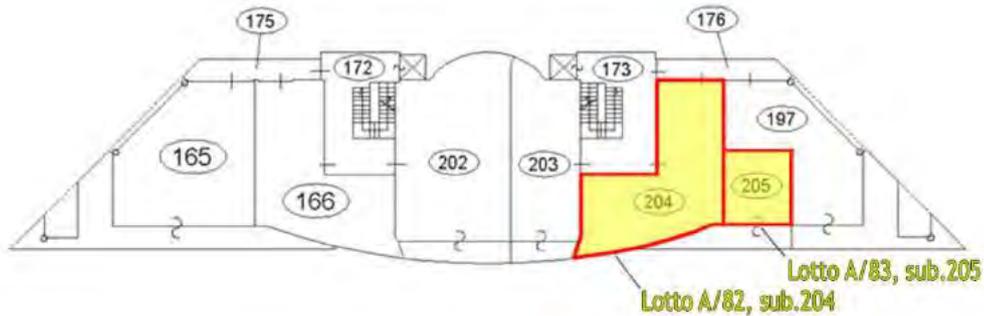
Si precisa che i valori di stima sono già comprensivi di tutti i costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità

**Lotto di vendita A/97**

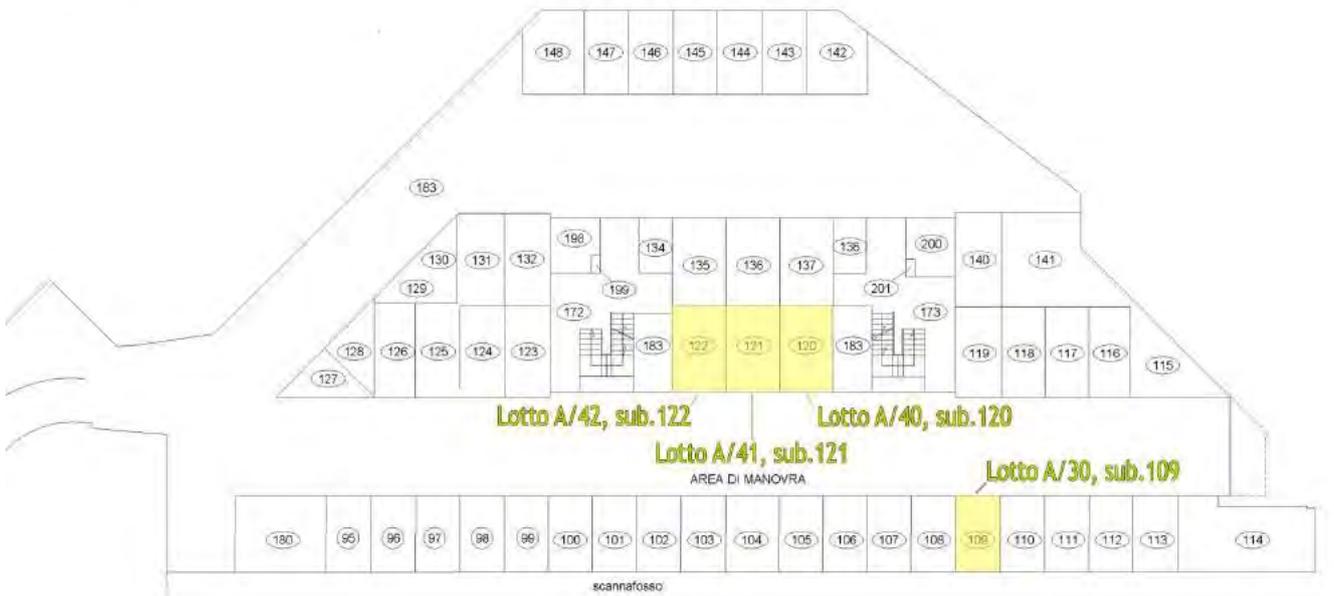
**€ 303.652,00**

Lotto A/82	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	piano P/4	sub. 204 =	€ 169.320,00
Lotto A/83	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	piano P/4	sub. 205 =	€ 72.732,00
Lotto A/30	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 109 =	€ 12.100,00
Lotto A/40	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 120 =	€ 16.500,00
Lotto A/41	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 121 =	€ 16.500,00
Lotto A/42	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 122 =	€ 16.500,00

**Pianta piano quarto**



**Pianta piano primo interrato**

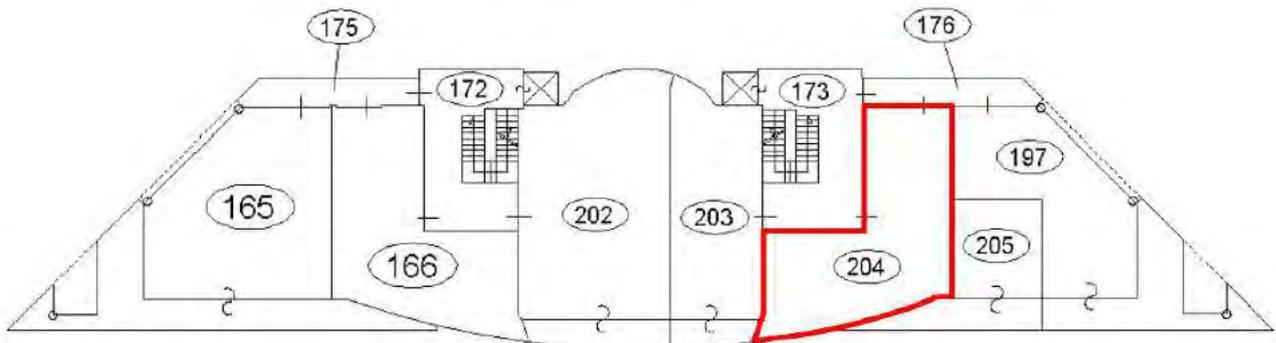


**Lotto di vendita A/97 (Lotto A/82):**

Unità in corso di costruzione, piano 4, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 204.**

**Elaborato planimetrico sub. 204** (allegato n. 1):

**PIANTA PIANO QUARTO**



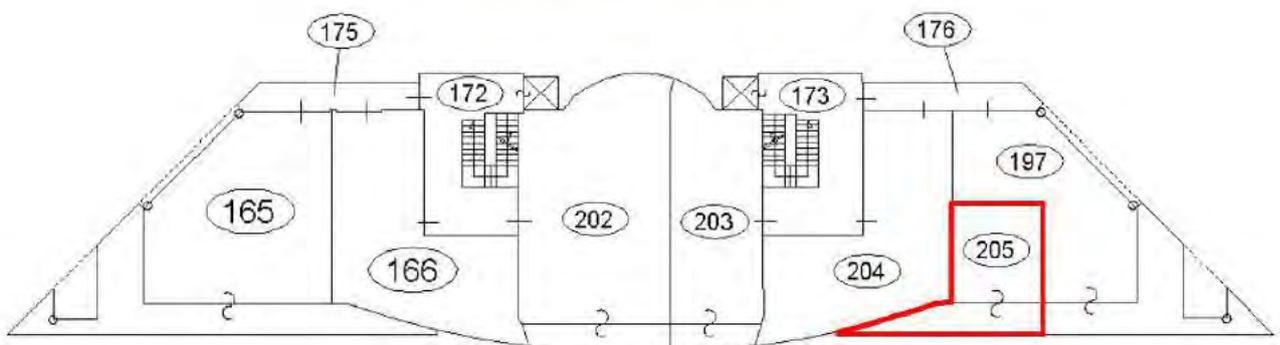
**Lato Via Antonio Garbasso**

**Lotto di vendita A/97 (Lotto A/83):**

Unità in corso di costruzione, piano 4, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 205.**

**Elaborato planimetrico sub. 205** (allegato n. 1):

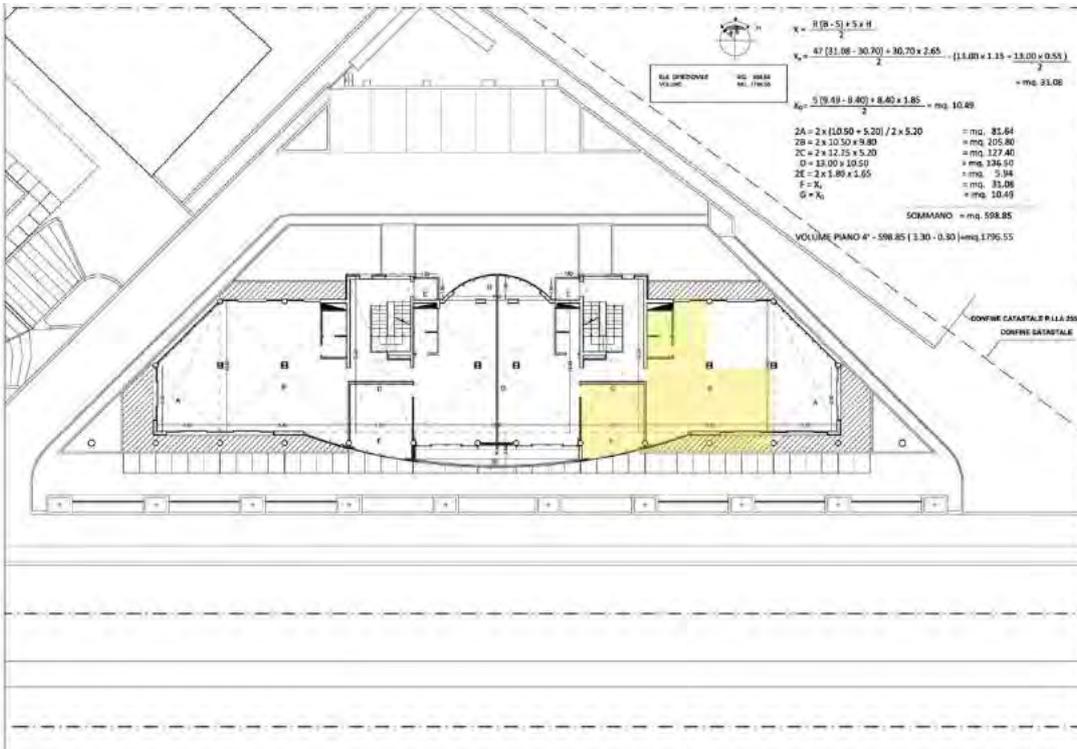
**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

**Documentazione edilizia (allegato n.2)**

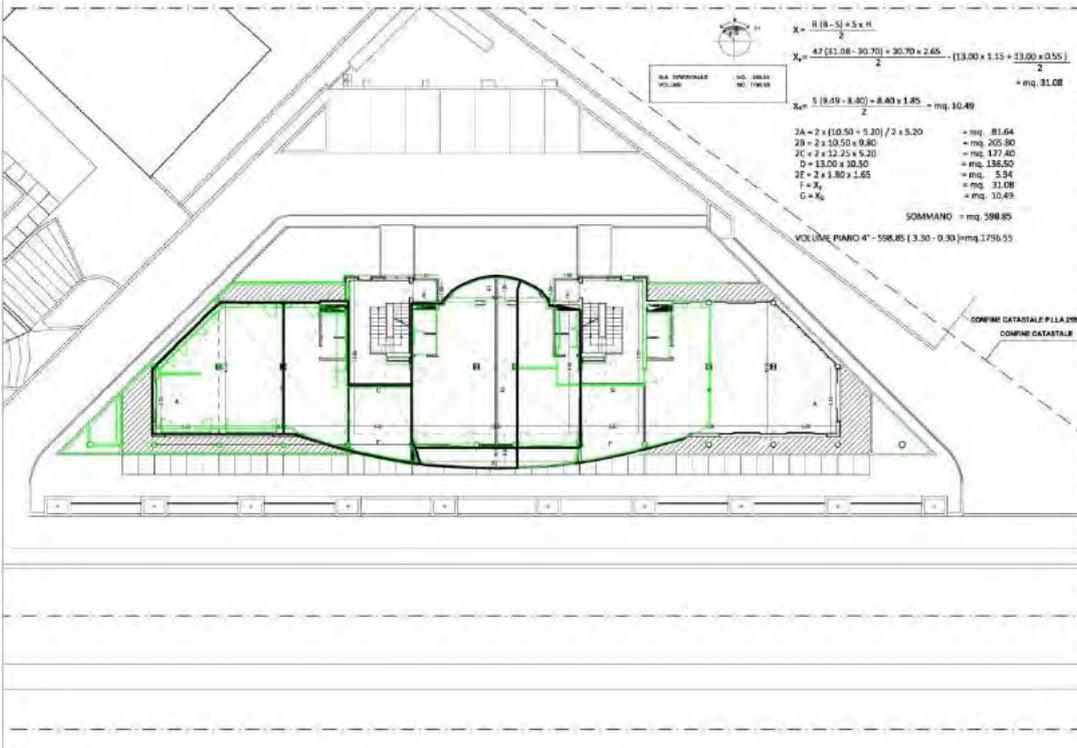
Pianta piano quarto:



<b>COMUNE AREZZO</b>	
Oggetto: <b>INTERVENTO EDILIZIO</b> OPERA DI RISTRUTTURAZIONE E RISTRUTTORE	
Proprietario: <b>I.C.E.A. S.r.l.</b> PIAZZA VENEZIA N° 8/A	
Documento n° <b>29F</b>	Tipo: <b>CALEDORE SUPPLEMENTARE</b> <b>PIANTA QUARTO</b>
Data: <b>2017/09/01</b>	Foglio: <b>1/10</b>
Autore: <b>STOCCHI</b>	Auto: <b>02/18</b>
Tipo: <b>Progettazione</b>	Stato: <b>Definitiva</b>
Autore: <b>STOCCHI</b>	Stato: <b>Definitiva</b>

**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)**

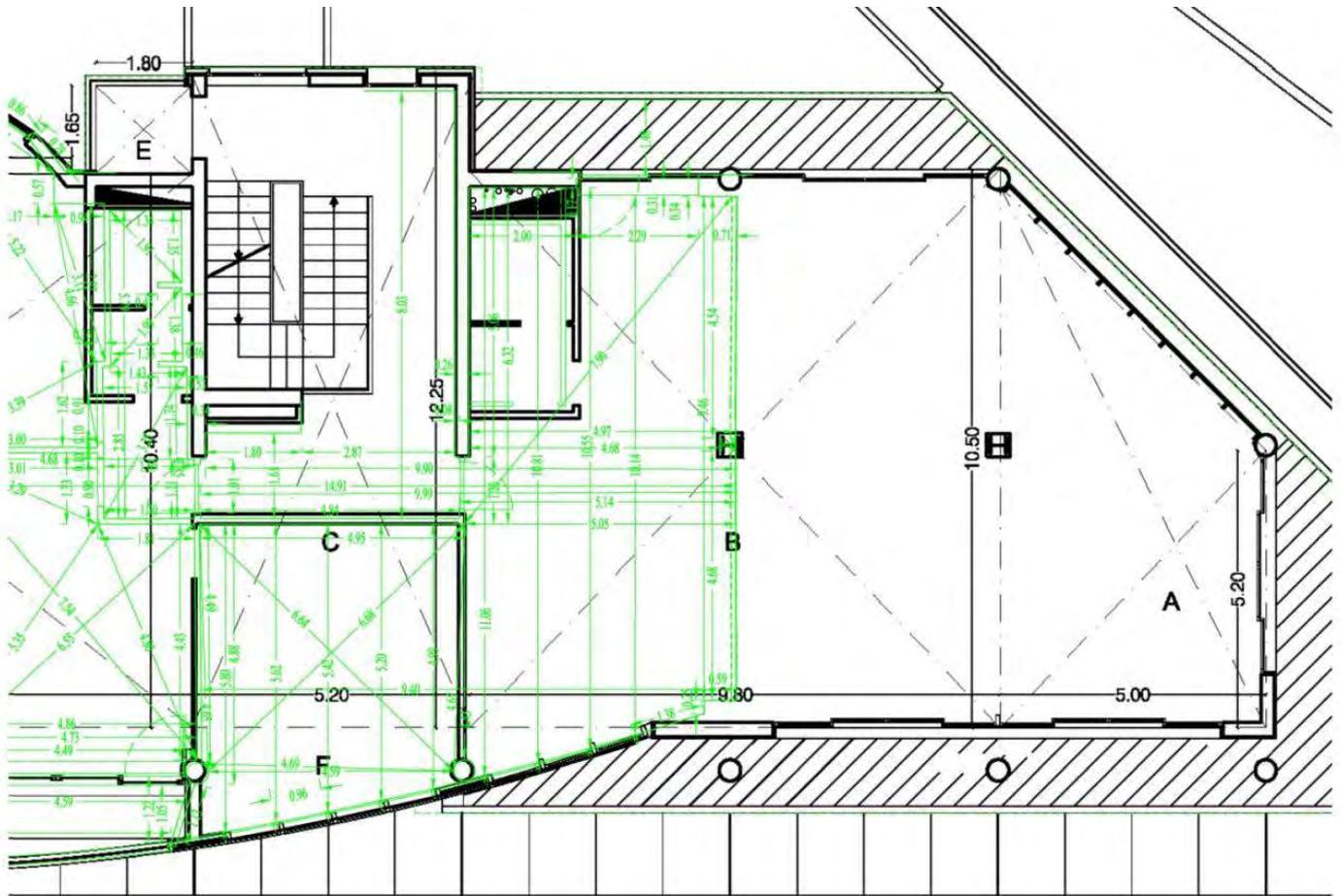
Pianta piano quarto:



<b>COMUNE AREZZO</b>	
Oggetto: <b>INTERVENTO EDILIZIO</b> OPERA DI RISTRUTTURAZIONE E RISTRUTTORE	
Proprietario: <b>I.C.E.A. S.r.l.</b> PIAZZA VENEZIA N° 8/A	
Documento n° <b>29F</b>	Tipo: <b>CALEDORE SUPPLEMENTARE</b> <b>PIANTA QUARTO</b>
Data: <b>2017/09/01</b>	Foglio: <b>1/10</b>
Autore: <b>STOCCHI</b>	Auto: <b>02/18</b>
Tipo: <b>Progettazione</b>	Stato: <b>Definitiva</b>
Autore: <b>STOCCHI</b>	Stato: <b>Definitiva</b>

## Particolare del rilievo

Pianta piano quarto, Sub. 204 e Sub. 205



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

### **Regolarità Catastale**

(sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale)

Dati catastali del **Lotto di vendita A/97** (Lotto A/82):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 204**, categoria: in corso di costruzione, piano quarto.

L'immobile è in corso di costruzione e non è stata redatta la planimetria catastale.

L'immobile risulta correttamente censito.

Dati catastali del **Lotto di vendita A/97** (Lotto A/83):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 205**, categoria: in corso di costruzione, piano quarto.

L'immobile è in corso di costruzione e non è stata redatta la planimetria catastale.

L'immobile risulta correttamente censito.

### **Regolarità Urbanistica/edilizia:**

Gli immobili sono in corso di costruzione, per terminare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia.

E' comunque da segnalare che a seguito dei sopralluoghi effettuati sono state rilevate murature e tramezzature difformi da quelle rappresentate nella planimetria dello stato autorizzato.

Inoltre nella planimetria dello stato autorizzato, lungo il prospetto principale, è rappresentata una pensilina che non è stata realizzata.

**Lotto di vendita A/97 (Lotto A/30):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 109**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 109 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/97 (Lotto A/40):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 120**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 15 mq, Rendita 51,13 Euro.

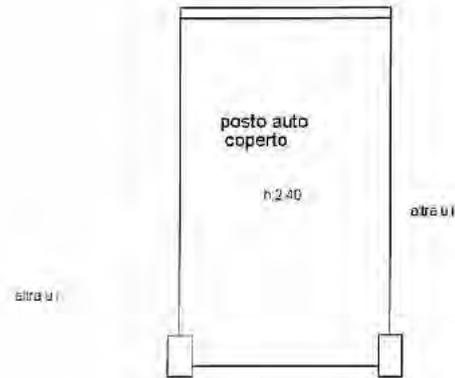
**Planimetria Catastale sub. 120 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/97 (Lotto A/41):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 121**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 15 mq, Rendita 51,13 Euro.

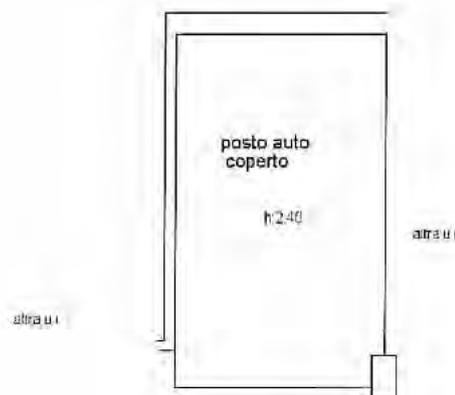
**Planimetria Catastale sub. 121 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/97 (Lotto A/42):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 122**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 15 mq, Rendita 51,13 Euro.

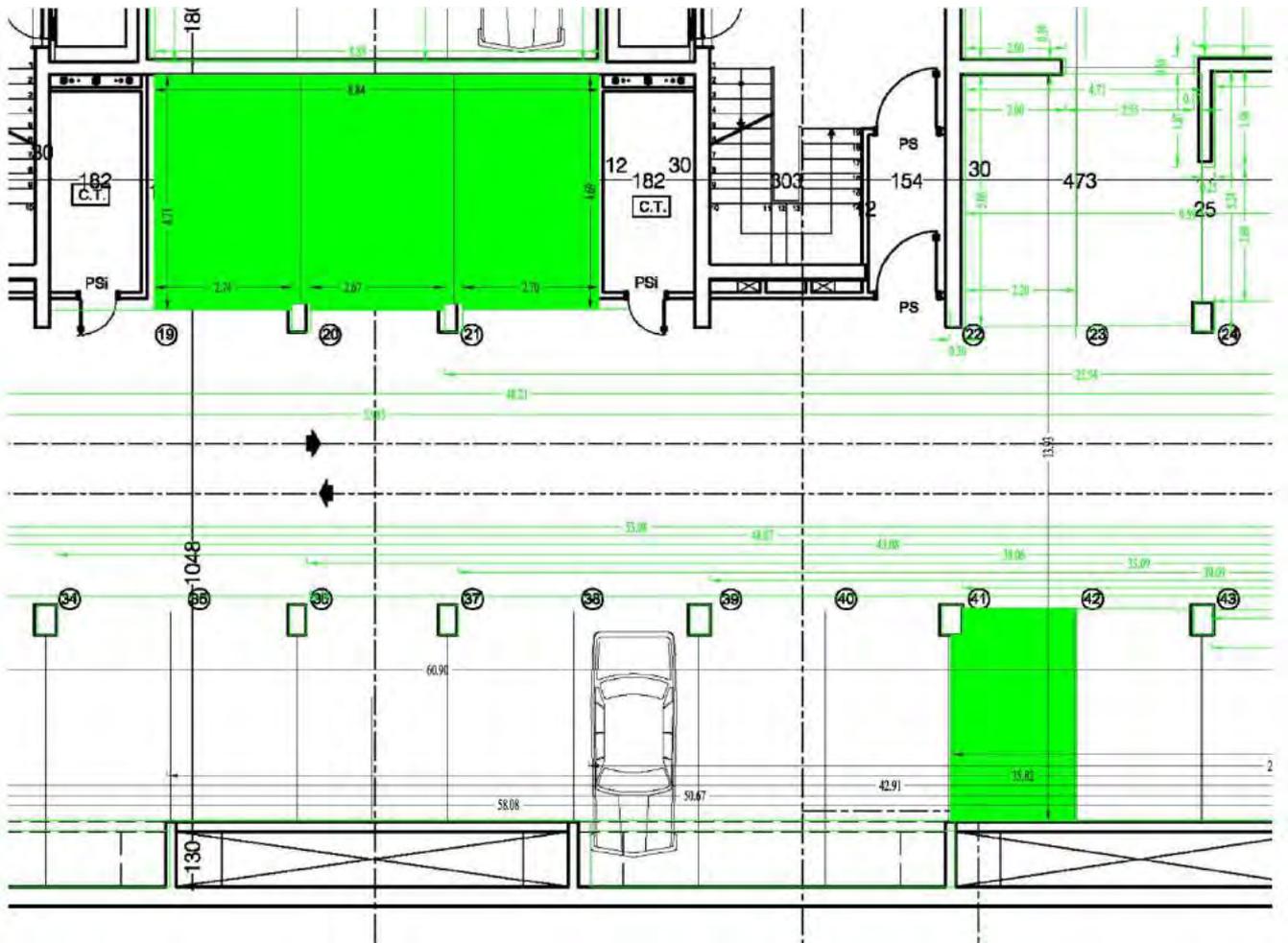
**Planimetria Catastale sub. 122 (allegato n. 1):**





## Particolare del rilievo

Pianta piano primo interrato, Sub. 109, Sub. 120, Sub.121, Sub.122.



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

## Regolarità Catastale

(sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale):

Dati catastali del **Lotto di vendita A/97** (Lotto A/30):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 109**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1;

Dati catastali del **Lotto di vendita A/97** (Lotto A/40):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 120**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 mq, Rendita 51,13 Euro, piano S/1;

Dati catastali del **Lotto di vendita A/97** (Lotto A/41):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 121**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 mq, Rendita 51,13 Euro, piano S/1;

Dati catastali del **Lotto di vendita A/97** (Lotto A/42):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 122**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 mq, Rendita 51,13 Euro, piano S/1;

Le Planimetrie Catastali dei **Sub. 109, Sub. 120, Sub.121, Sub.122**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agencia del Territorio (allegato n. 1), risultano conformi.

Si evidenzia che le strisce di vernice applicate sulla pavimentazione carrabile che demarcano le superfici a parcheggio, in alcuni casi non corrispondono a quanto riportato nelle rappresentazioni catastali. Al fine di una più precisa identificazione di questi spazi, in alcuni casi è necessario effettuare nuove demarcazioni.

**Regolarità Urbanistica/edilizia** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia)

**Titoli abilitativi dell'immobile** (relativi ai lotti oggetto di procedura fallimentare, allegato n.2):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

Complessivamente la planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate a piano primo interrato:

- modesti spostamenti di murature e tramezzature;
- presenza di uno scannafosso che riduce la superficie adibita a parcheggio;
- diverso posizionamento del cancello di accesso al piano primo interrato;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate durante i sopralluoghi.

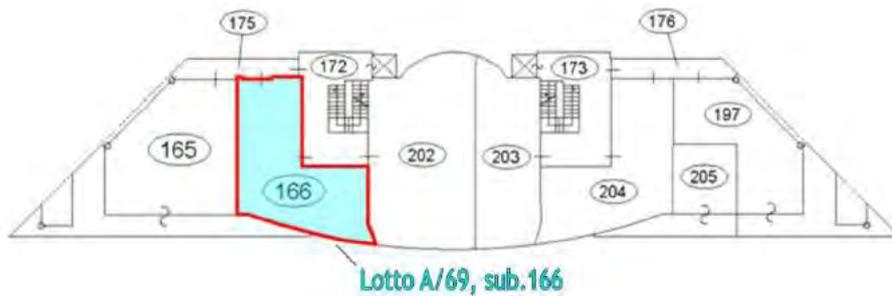
Si precisa che i valori di stima sono già comprensivi di tutti i costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità

**Lotto do vendita A/98**

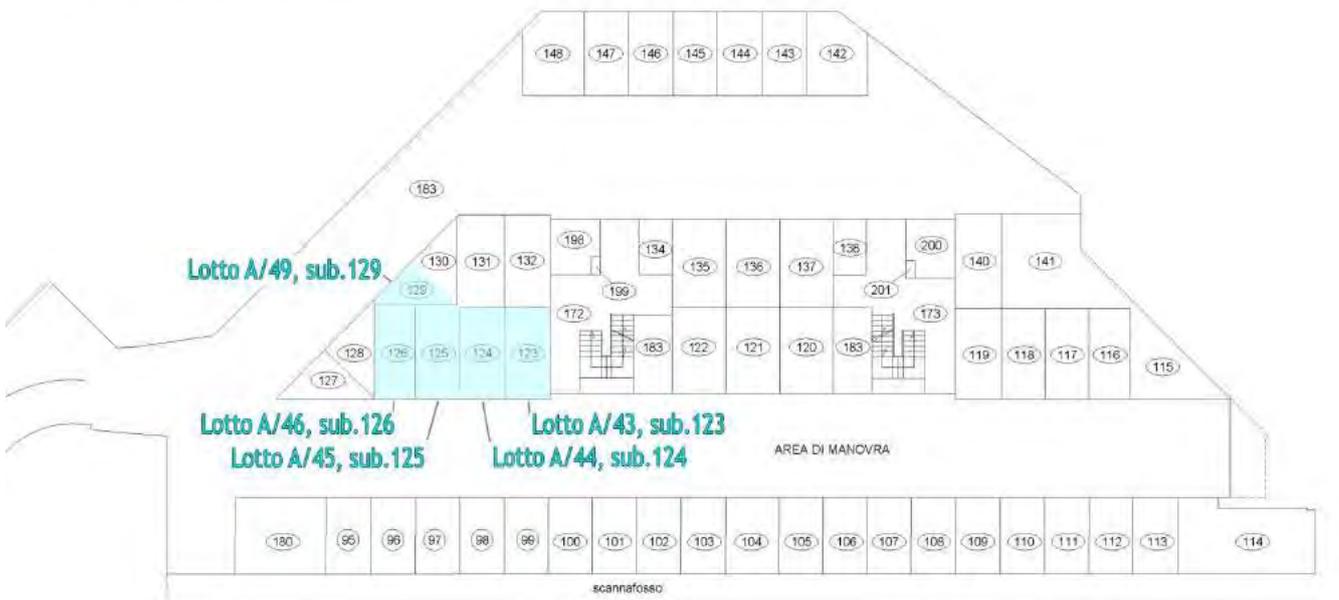
**€ 230.020,00**

Lotto A/69	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	piano P/4	sub. 166 =	€ 169.320,00
Lotto A/49	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 129 =	€ 6.800,00
Lotto A/43	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 123 =	€ 13.200,00
Lotto A/44	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 124 =	€ 13.200,00
Lotto A/45	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 125 =	€ 14.300,00
Lotto A/46	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 126 =	€ 13.200,00

Pianta piano quarto



Pianta piano primo interrato

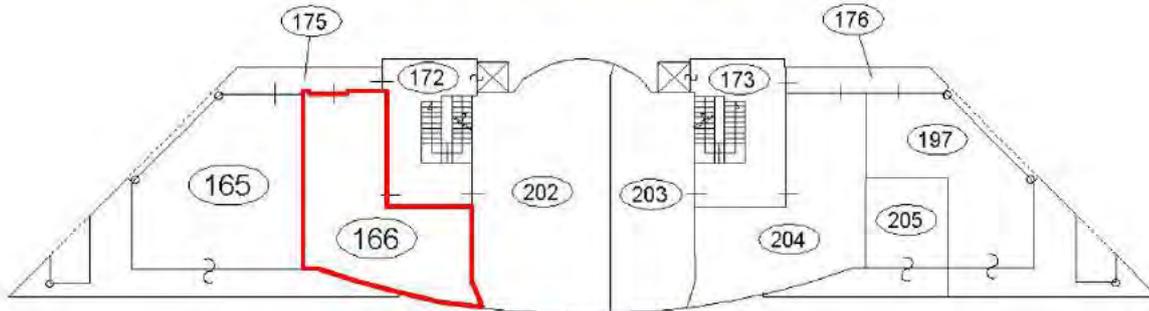


**Lotto di vendita A/98 (Lotto A/69):**

Unità in corso di costruzione, piano 4, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 166.**

**Elaborato planimetrico sub. 166 (allegato n. 1):**

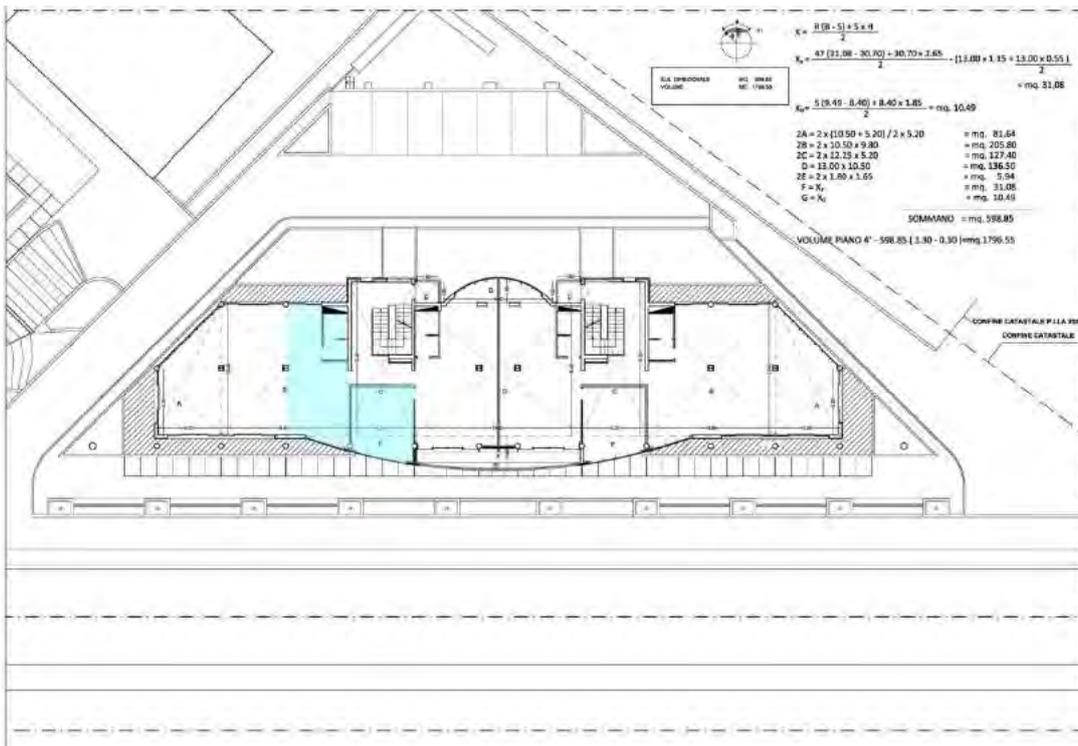
**PIANTA PIANO QUARTO**



**Lato Via Antonio Garbasso**

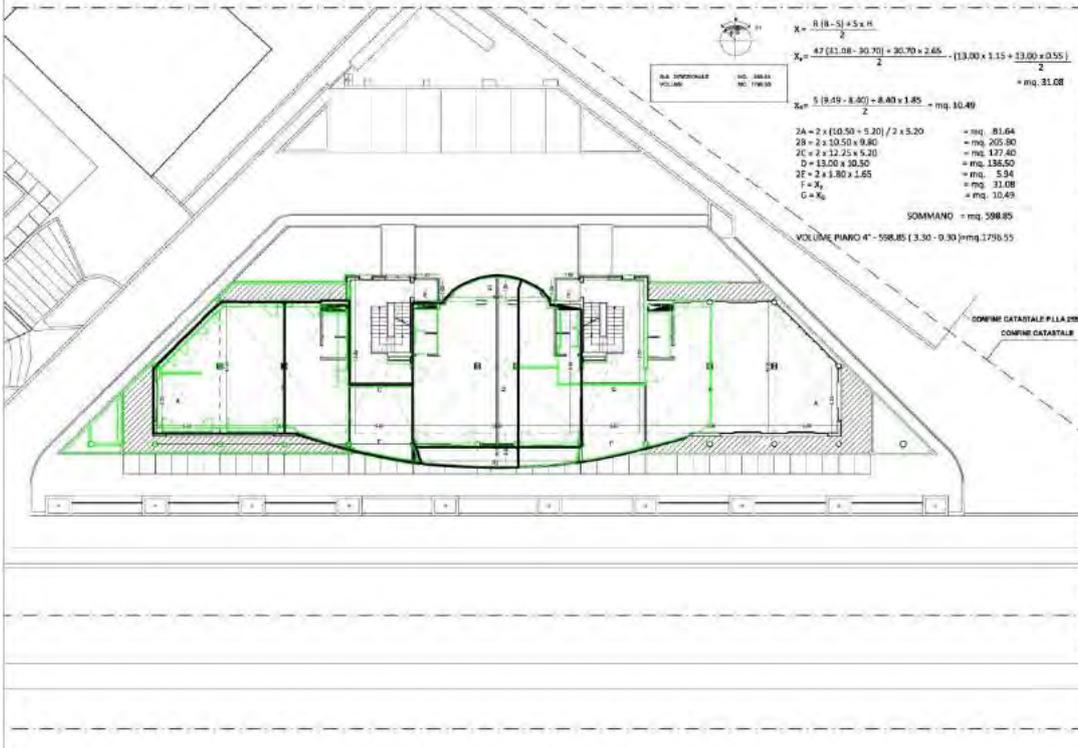
**Documentazione edilizia (allegato n.2)**

Pianta piano quarto:



**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)**

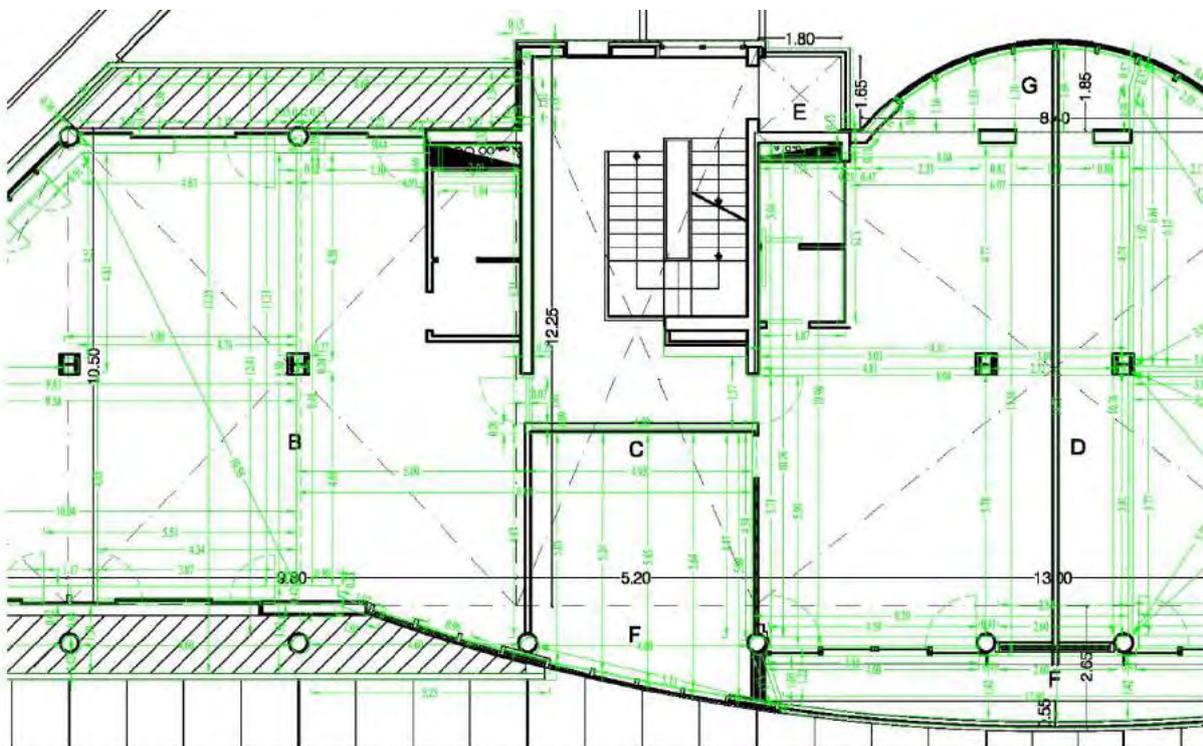
Pianta piano quarto:



<b>COMUNE AREZZO</b>	
SERVIZIO PIANI SERVIZIO TECNICO DI PROGETTAZIONE	
PROGETTO AUTORIZZATO DEL 14/10/2010-AS-1008/2010 Progettista: <b>I.C.E.A. S.r.l.</b> PIANO QUARTO (P. 4°)	
Documento n. 231 Foglio n. <b>29F</b>	
Tipo: <b>PROGETTO</b> Stato: <b>PRODOTTO</b> Data: <b>19/08/2010</b>	Foglio: <b>29F</b> Fogli: <b>1/10</b>
Progettista: <b>I.C.E.A. S.r.l.</b> Via: <b>VIA DELLA REGGIA, 52</b> 52100 AREZZO (AR) Tel: <b>0575.360233</b> Fax: <b>0575.360233</b> Email: <b>icea@icea.it</b>	Cliente: <b>COMUNE AREZZO</b> Via: <b>VIA DELLA REGGIA, 52</b> 52100 AREZZO (AR) Tel: <b>0575.360233</b> Fax: <b>0575.360233</b> Email: <b>comune@comune.arezco.ar.it</b>

**Particolare del rilievo**

Pianta piano quarto, Sub. 166:



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

### **Regolarità Catastale**

(sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale)

Dati catastali del **Lotto di vendita A/98** (Lotto A/69):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158,

**Sub. 166**, categoria: in corso di costruzione, piano quarto.

L'immobile è in corso di costruzione e non è stata redatta la planimetria catastale.

L'immobile risulta correttamente censito.

### **Regolarità Urbanistica/edilizia:**

L'immobile è in corso di costruzione, per terminare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia.

E' comunque da segnalare che a seguito dei sopralluoghi effettuati sono state rilevate murature e tramezzature difformi da quelle rappresentate nella planimetria dello stato autorizzato.

Inoltre nella planimetria dello stato autorizzato, lungo il prospetto principale, è rappresentata una pensilina che non è stata realizzata.

**Lotto di vendita A/98 (Lotto A/49):**

Magazzino, locale deposito, piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 129**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6,  
Consistenza 5 mq, Rendita 12,14 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 129 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/98 (Lotto A/43):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 123**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro.

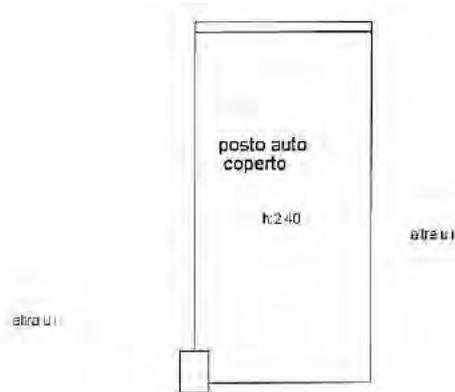
**Planimetria Catastale sub. 123 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/98 (Lotto A/44):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 124**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 124 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/98 (Lotto A/45):**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 125**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 13 mq, Rendita 44,31 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 125 (allegato n. 1):**



**Lotto di vendita A/98 (Lotto A/46):**

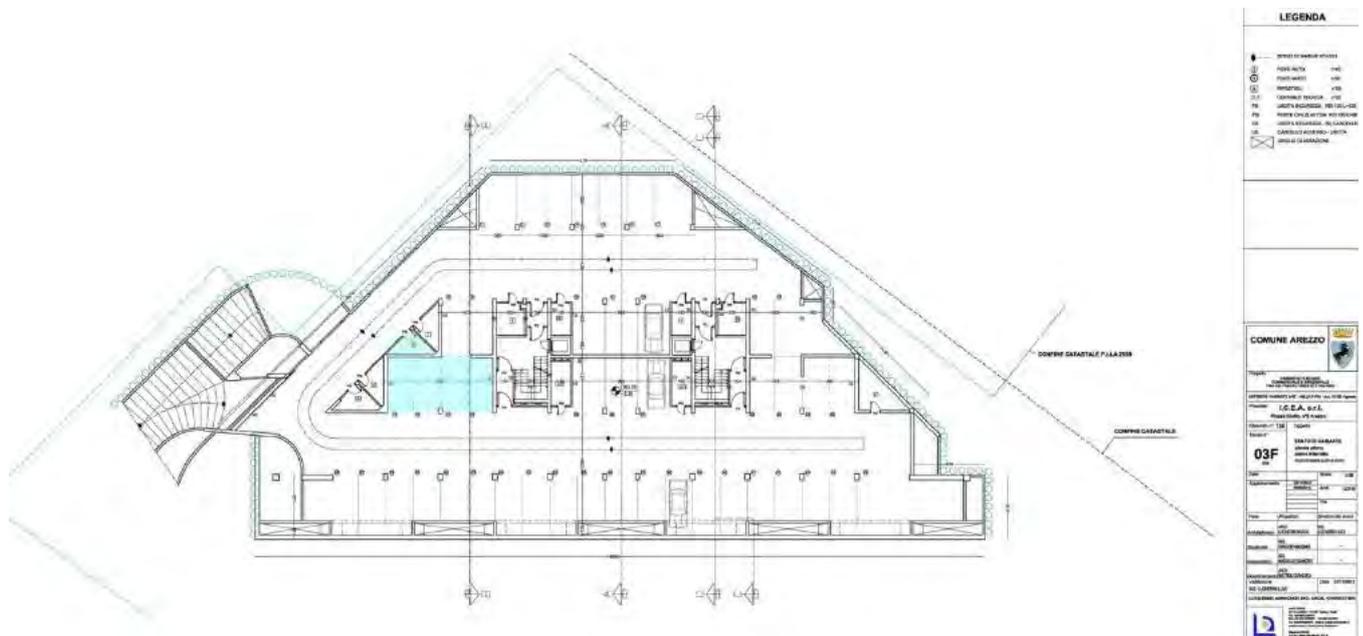
Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 126**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 126 (allegato n. 1):**



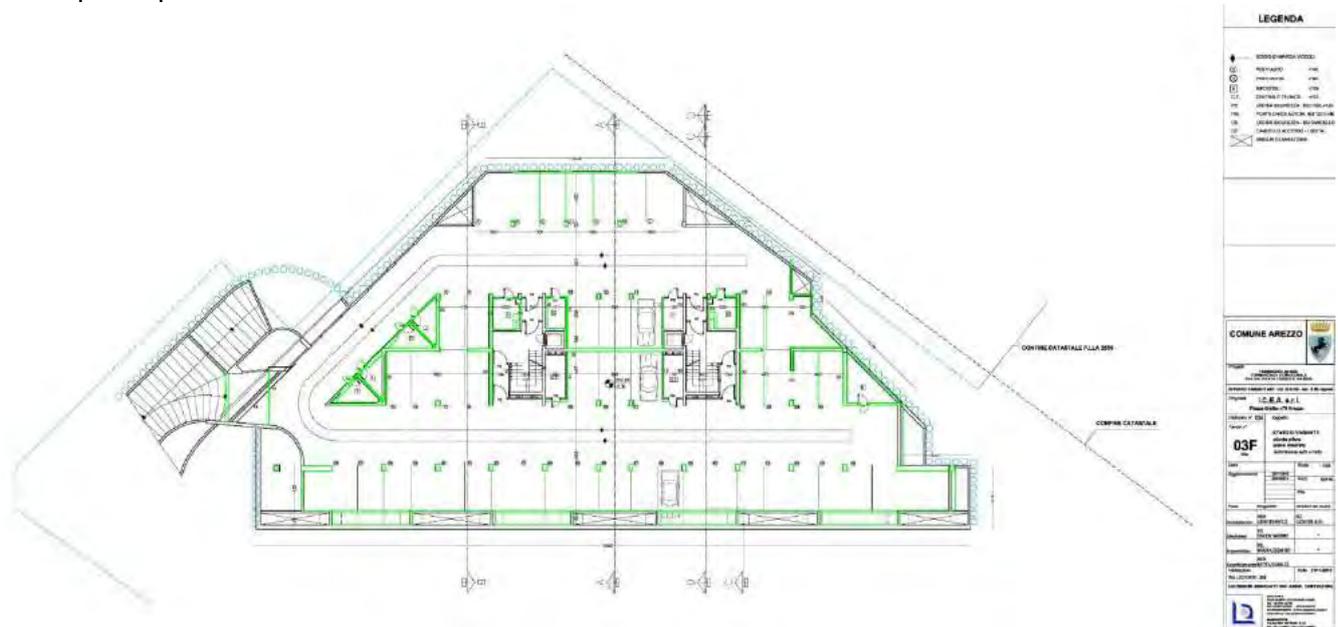
**Documentazione edilizia (allegato n.2)**

Pianta piano primo interrato:



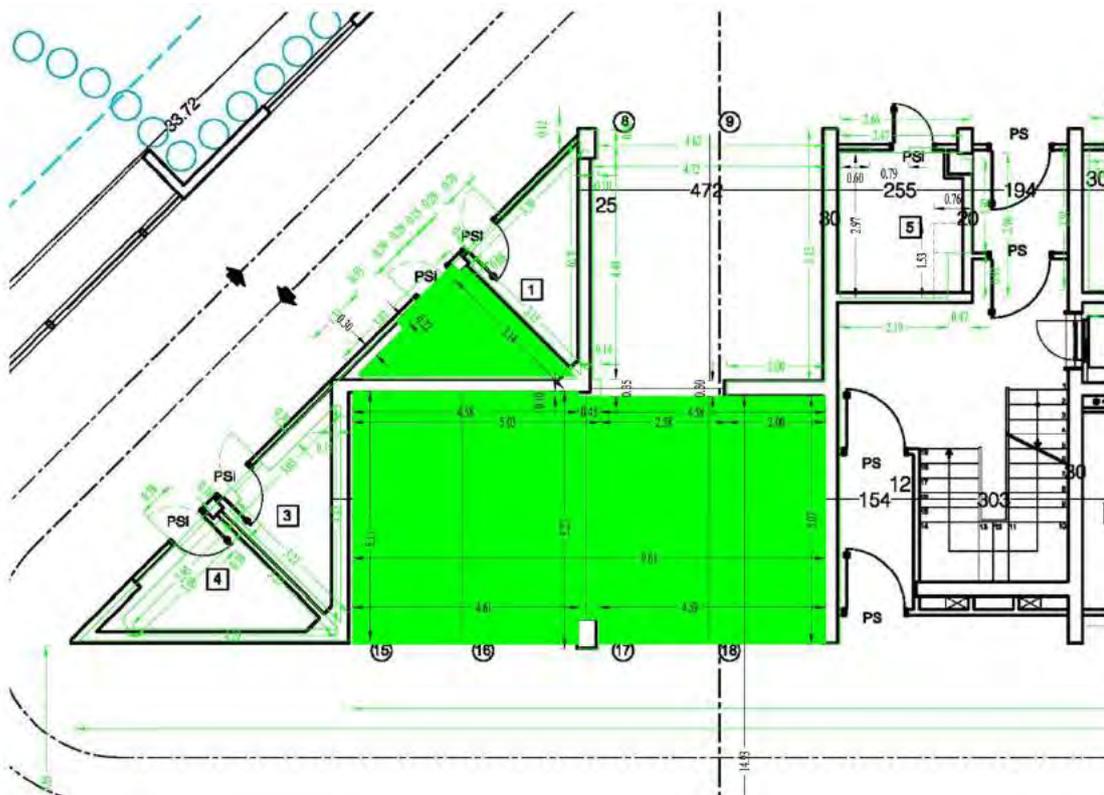
**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato allegato n. 3)**

Pianta piano primo interrato:



**Particolare del rilievo**

Pianta piano primo interrato, Sub. 129, Sub. 123, Sub.124, Sub.125, Sub. 126.



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (colore verde).

## Regolarità Catastale

(sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale):

Dati catastali del **Lotto di vendita A/98** (Lotto A/49):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 129**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 5 mq, Rendita 12,14 Euro, piano S/1;

Dati catastali del **Lotto di vendita A/98** (Lotto A/43):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 123**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro, piano S/1;

Dati catastali del **Lotto di vendita A/98** (Lotto A/44):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 124**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro, piano S/1;

Dati catastali del **Lotto di vendita A/98** (Lotto A/45):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 125**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 13 mq, Rendita 44,31 Euro, piano S/1;

Dati catastali del **Lotto di vendita A/98** (Lotto A/46):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 126**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq, Rendita 40,90 Euro, piano S/1;

Le Planimetrie Catastali dei **Sub. 129**, **Sub. 123**, **Sub.124**, **Sub.125**, **Sub. 126**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agenzia del Territorio (allegato n. 1), risultano conformi.

Si evidenzia che le strisce di vernice applicate sulla pavimentazione carrabile che demarcano le superfici a parcheggio, in alcuni casi non corrispondono a quanto riportato nelle rappresentazioni catastali. Al fine di una più precisa identificazione di questi spazi, in alcuni casi è necessario effettuare nuove demarcazioni.

**Regolarità Urbanistica/edilizia** (sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia)

**Titoli abilitativi dell'immobile** (relativi ai lotti oggetto di procedura fallimentare, allegato n.2):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

Complessivamente la planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate a piano primo interrato:

- modesti spostamenti di murature e tramezzature;
- presenza di uno scannafosso che riduce la superficie adibita a parcheggio;
- diverso posizionamento del cancello di accesso al piano primo interrato;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate durante i sopralluoghi.

Si precisa che i valori di stima sono già comprensivi di tutti i costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità

**Lotto di vendita A/99**

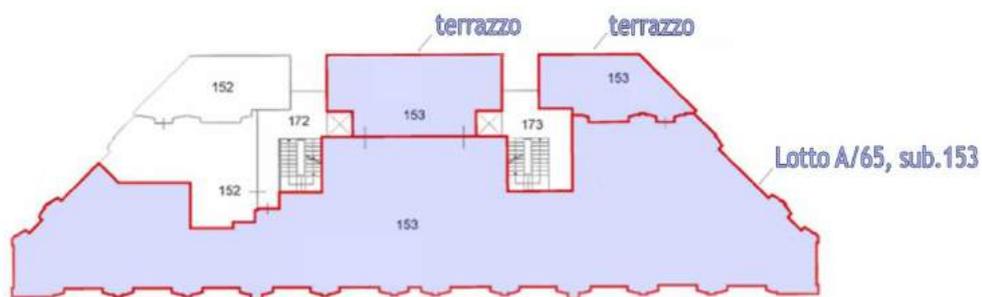
**€ 1.520.100,00**

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

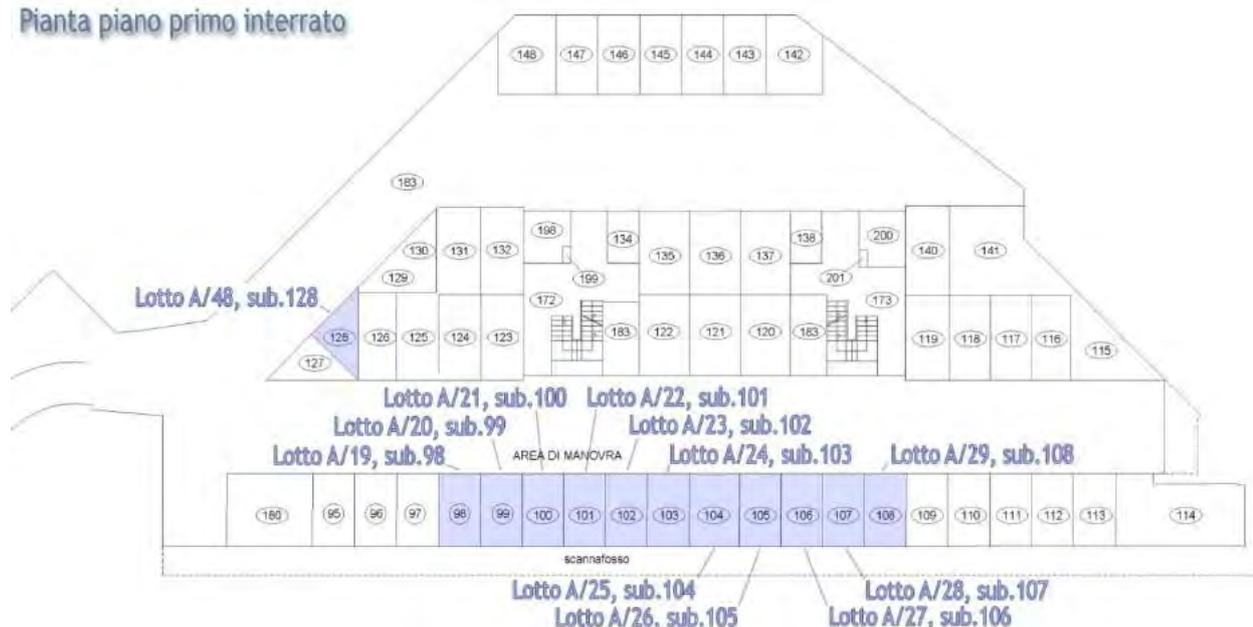
Lotto A/65	A/10 - Uffici e studi privati)	piano P/1	sub. 153 =	€ 1.378.000,00
Lotto A/48	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 128 =	€ 6.800,00
Lotto A/19	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 98 =	€ 12.100,00
Lotto A/20	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 99 =	€ 12.100,00
Lotto A/21	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 100 =	€ 12.100,00
Lotto A/22	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 101 =	€ 12.100,00
Lotto A/23	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 102 =	€ 12.100,00
Lotto A/24	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 103 =	€ 12.100,00
Lotto A/25	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 104 =	€ 14.300,00
Lotto A/26	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 105 =	€ 12.100,00
Lotto A/27	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 106 =	€ 12.100,00
Lotto A/28	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 107 =	€ 12.100,00
Lotto A/29	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 108 =	€ 12.100,00

**Elaborato planimetrico:**

**Pianta piano primo**



**Pianta piano primo interrato**





**Lotto di vendita A/99 (Lotto A/48)**

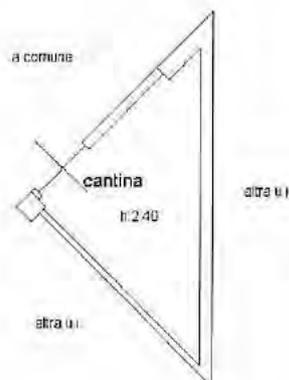
(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

Magazzino, locale deposito, piano S/1,

Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 128**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6

Consistenza 5 mq, Rendita 12,14 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 128**



**Lotto di vendita A/99 (Lotto A/19)**

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,

Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 98**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,

Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 98**

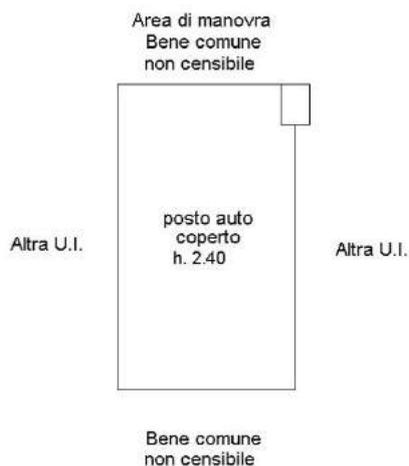


**Lotto di vendita A/99** (Lotto A/20)

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 99**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 99**

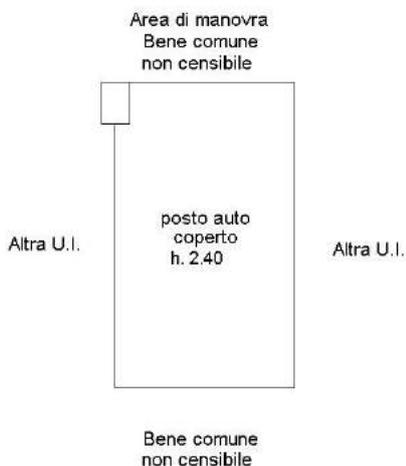


**Lotto di vendita A/99** (Lotto A/21)

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 100**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 100**

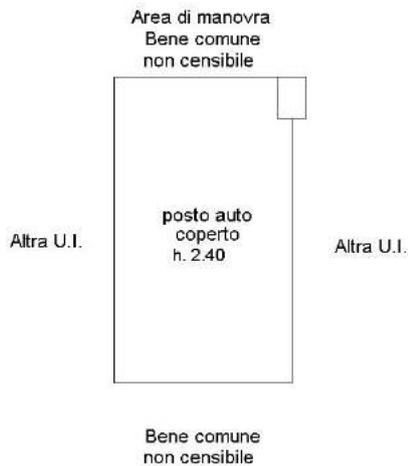


**Lotto di vendita A/99 (Lotto A/22)**

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 101**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 101**

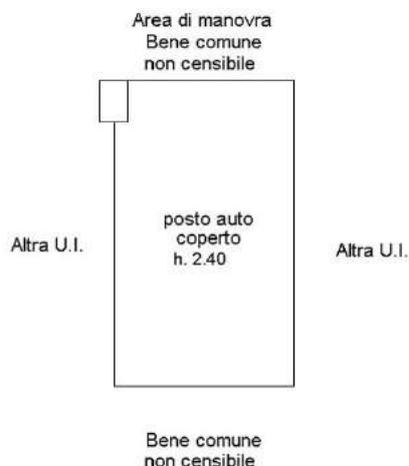


**Lotto di vendita A/99 (Lotto A/23)**

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 102**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 102**

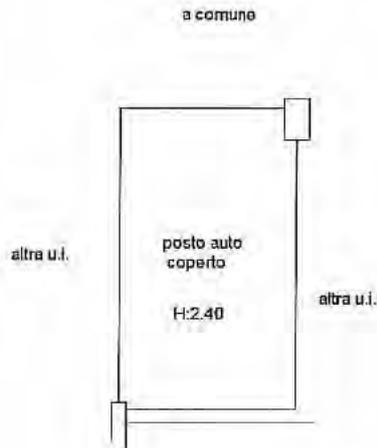


**Lotto di vendita A/99 (Lotto A/24)**

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 103**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 103**



**Lotto di vendita A/99 (Lotto A/25)**

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 104**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 13 mq, Rendita 44,31 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 104**

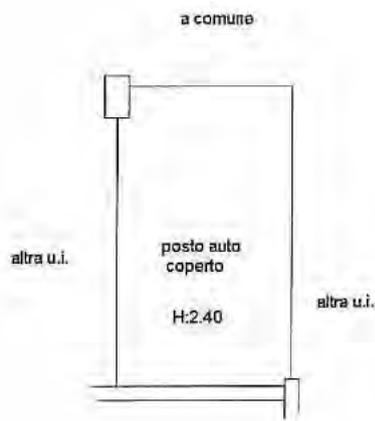


**Lotto di vendita A/99 (Lotto A/26)**

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 105**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 105**

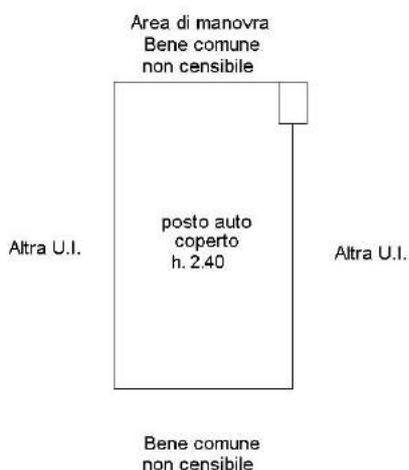


**Lotto di vendita A/99 (Lotto A/27)**

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 106**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 106**

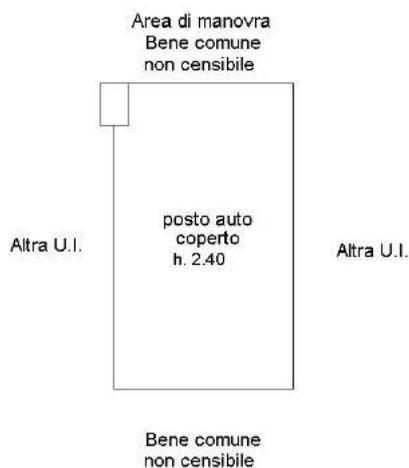


**Lotto di vendita A/99 (Lotto A/28)**

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 107**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 107**

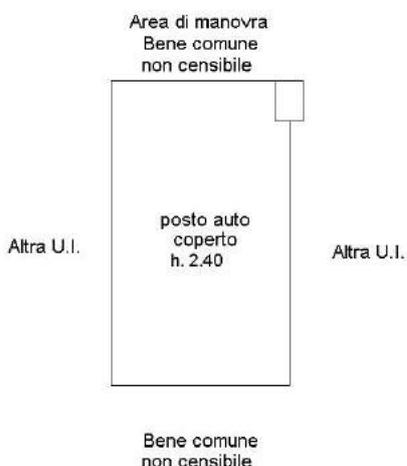


**Lotto di vendita A/99 (Lotto A/29)**

(sospeso dalla vendita, in attesa di verifiche di conformità):

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **Sub. 108**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 108**





**Riepilogo valori di stima dei nuovi lotti di vendita:**

Identificativo dei nuovi Lotti di vendita	Identificativo dei Lotti di vendita (Perizia di Stima del 24/07/2016)	Categoria Catastale	Piano	Catasto (n. sub.)	Superficie Convenzionale Vendibile (mq)	Valore di Stima (euro)
A/2	A/2	C/6 – rimessa (Posto moto)	S/2	11	mq. 3.00	<b>3.150,00</b>
A/3	A/3	C/6 – rimessa (Posto moto)	S/2	12	mq. 3.00	<b>3.150,00</b>
A/7	A/7	C/6 – rimessa (Posto moto)	S/2	37	mq. 4.00	<b>4.200,00</b>
A/8	A/8	C/6 – rimessa (Posto moto)	S/2	38	mq. 4.00	<b>4.200,00</b>
A/9	A/9	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/2	47	mq. 11.00	<b>6.985,00</b>
A/59	A/59	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	140	mq. 12.00	<b>13.200,00</b>
A/60	A/60	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	141	mq. 26.00	<b>28.600,00</b>
A/74	A/74	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/3	195	mq. 4.80	<b>1.000,00</b>
A/90	A/68	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/4	165	mq. 106.05 (superficie lorda: - uffici e studi privati = mq 91.00 - terrazza = mq 43.00)	216.342,00
	A/50	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/1	130	mq. 5.00	6.800,00
	A/61	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	146	mq. 12.00	13.200,00
	A/62	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	147	mq. 12.00	13.200,00
	A/63	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	148	mq. 17.00	18.700,00
						<b>268.242,00</b>
A/91	A/64	A/10 - Uffici e studi privati  (sospeso - in attesa di verifica di conformità)	P/1	152	mq. 78.20  (superficie lorda: - uffici e studi privati = mq 63.00 - terrazza = mq 42.00)	195.500,00

	A/47	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/1	127	mq. 6.00	8.160,00
	A/72	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	180	mq. 20.00	21.000,00
	A/16	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	95	mq. 11.00	12.100,00
	A/17	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	96	mq. 11.00	12.100,00
	A/18	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	97	mq. 11.00	12.100,00
						<b>260.960,00</b>
<b>A/92</b>	A/66	A/10 - Uffici e studi privati	P/2	154	mq. 145.00	362.500,00
	A/76	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/1	198	mq. 8.00	10.880,00
	A/51	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	131	mq. 12.00	13.200,00
	A/52	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	132	mq. 12.00	13.200,00
	A/55	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	135	mq. 15.00	16.500,00
	A/56	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	136	mq. 14.00	15.400,00
	A/57	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	137	mq. 14.00	15.400,00
						<b>447.080,00</b>
<b>A/93</b>	A/67	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/3	164	mq. 181,00	384.625,00
	A/36	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/1	115	mq. 11.00	14.960,00
	A/31	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	110	mq. 11.00	12.100,00
	A/32	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	111	mq. 11.00	12.100,00
	A/33	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	112	mq. 11.00	12.100,00
	A/34	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	113	mq. 11.00	12.100,00

	A/35	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	114	mq. 30.00	33.000,00
						<b>480.985,00</b>
<b>A/94</b>	A/73	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/3	194	mq. 87,00	204.450,00
	A/78	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/1	200	mq. 7.00	9.520,00
	A/37	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	116	mq. 12.00	13.200,00
	A/38	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	118	mq. 12.00	13.200,00
	A/39	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	119	mq. 12.00	13.200,00
						<b>253.570,00</b>
<b>A/95</b>	A/80	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/4	202	mq. 106.85  (superficie lorda: - uffici e studi privati = mq 103.00 - terrazza = mq 11.00)	217.974,00
	A/1	C/6 – rimessa (Posto moto)	S/2	10	mq. 3.00	3.150,00
	A/4	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/2	20	mq. 11.00	11.550,00
	A/5	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/2	21	mq. 11.00	11.550,00
	A/12	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/2	50	mq. 12.00	12.600,00
						<b>256.824,00</b>
<b>A/96</b>	A/81	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/4	203	mq. 59.10  (superficie lorda: - uffici e studi privati = mq 57.00 - terrazza = mq 6.00)	134.748,00
	A/13	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/2	72	mq. 5.00	6.350,00
	A/6	C/6 – rimessa (Posto moto)	S/2	36	mq. 4.00	4.200,00
	A/10	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/2	48	mq. 12.00	12.600,00

	A/11	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/2	49	mq. 12.00	12.600,00
						<b>170.498,00</b>
<b>A/97</b>	A/82	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/4	204	mq. 83.00	169.320,00
	A/83	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/4	205	mq. 31.90 (superficie lorda: - uffici e studi privati = mq 27.00 - terrazza = mq 14.00)	72.732,00
	A/30	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	109	mq. 11.00	12.100,00
	A/40	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	120	mq. 15.00	16.500,00
	A/41	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	121	mq. 15.00	16.500,00
	A/42	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	122	mq. 15.00	16.500,00
						<b>303.652,00</b>
<b>A/98</b>	A/69	Unità in corso di costruzione (Uffici e studi privati)	P/4	166	mq. 83,00	169.320,00
	A/49	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/1	129	mq. 5.00	6.800,00
	A/43	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	123	mq. 12.00	13.200,00
	A/44	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	124	mq. 12.00	13.200,00
	A/45	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	125	mq. 13.00	14.300,00
	A/46	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	126	mq. 12.00	13.200,00
						<b>230.020,00</b>
<b>A/99</b>	A/65	A/10 - Uffici e studi privati  (sospeso - in attesa di verifica di conformità)	P/1	153	mq. 551.20  (superficie lorda: - uffici e studi privati = mq 521.70 - terrazze = mq 110.00)	1.378.000,00
	A/48	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/1	128	mq. 5.00	6.800,00

	A/19	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	98	mq. 11.00	12.100,00
	A/20	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	99	mq. 11.00	12.100,00
	A/21	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	100	mq. 11.00	12.100,00
	A/22	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	101	mq. 11.00	12.100,00
	A/23	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	102	mq. 11.00	12.100,00
	A/24	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	103	mq. 11.00	12.100,00
	A/25	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	104	mq. 13.00	14.300,00
	A/26	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	105	mq. 11.00	12.100,00
	A/27	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	106	mq. 11.00	12.100,00
	A/28	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	107	mq. 11.00	12.100,00
	A/29	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	108	mq. 11.00	12.100,00
						<b>1.520.100,00</b>
<b>Totale valore di stima</b>						<b>4.256.416,00</b>
<b>Totale valore di stima arrotondato</b>						<b>4.256.000,00</b>

Con osservanza

Arezzo, li 01/09/2017

**Allegati:**

- Allegato n. 1 documentazione catastale aggiornata al 01/09/2017;
- Allegato n. 2 documentazione edilizia aggiornata al 01/09/2017;
- Allegato n. 3 documentazione grafica e rilievi effettuati dal Perito aggiornati al 01/09/2017.



# Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimentare

Giudici delegati  
Dott. Paolo Masetti  
Dott. Antonio Picardi

R.F. n. 13/2016

Fallimento I.C.E.A. S.r.l.  
con sede via Antonio Garbasso n. 36 in Arezzo  
codice fiscale: 01806880512

Curatore Fallimentare: Dott. Massimo Borri



## Lotto C

Fabbricato Plurifamiliare in corso di costruzione, ubicato lungo la strada statale Umbro Casentinese, composto di tre appartamenti e resede, sito in località Policiano (AR)

### Relazione Tecnica Integrativa in forma anonima

Il Perito



Allegato:

- Documentazione Catastale ed Edilizia, Titoli di Provenienza, aggiornata al 12.02.2018;

Arezzo, lì 12.02.2018

## Relazione Tecnica

Il sottoscritto Arch. Alessandro Stocchi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Arezzo al n. 487, con studio in via della Regghia n. 52 in Arezzo, in data 16.02.2016, accetta l'incarico di Perito per la redazione della perizia estimativa dei beni immobili di proprietà della Società I.C.E.A. S.r.l.

### **premessa:**

Il Computo della Superficie Convenzionale Vendibile è stato effettuato usufruendo degli elaborati tecnici depositati presso l'Amministrazione Comunale. L'edificio è in costruzione e non risultano redatte le planimetrie catastali.

La Superficie Convenzionale Vendibile è stata determinata al lordo le murature interne ed esterne perimetrali, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione con altri immobili vengono computati nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Al fine della valutazione delle Superfici così determinate, le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), analizzate dal Perito, non possono intendersi sostitutive alla stima, ma soltanto di ausilio alla stessa, come espressamente indicato dalla stessa Agenzia del Territorio.

Le valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) fanno riferimento alle Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali, nonché a valori rielaborati dall'Agenzia stessa.

Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle Agenzie Immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e le principali associazioni di categoria.

Per la valutazione del Valore di Stima il perito ha inoltre considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, livello di finitura, livello del piano, esposizione, ecc...

**Lotto C**

Fabbricato Plurifamiliare in corso di costruzione, ubicato lungo la strada statale Umbro Casentinese (SS n. 71), composto di tre appartamenti e resede, sito in località Policiano (AR).



**Identificazione Catastale:**

Catasto fabbricati del Comune di Arezzo (A390):

Sezione Urbana "B" - Foglio 77, **Particella n. 57 - Sub. 5** - Categoria In corso di costruzione (il subalterno n. 4 è stato soppresso a seguito della variazione catastale del 22/01/2018, prot. AR0005872);

Sezione Urbana "B" - Foglio 77, **Particella n. 1358** - Categoria Area Urbana, Consistenza 124 mq, piano terra;

Sezione Urbana "B" - Foglio 77, **Particella n. 1359** - Categoria Area Urbana, Consistenza 15 mq, piano terra;



Direzione Provinciale di Arezzo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali  
Comune di AREZZO  
Elenco Subalterni

Data: 26/01/2018 - Ora: 10,30,16 - Pag: 1  
Visura n.: T72266 Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del.
AREZZO	B	77	57		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1					SOPPRESSO
2					SOPPRESSO
3					SOPPRESSO
4					SOPPRESSO
5	localita' pulciano	SNC	T-1 2		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

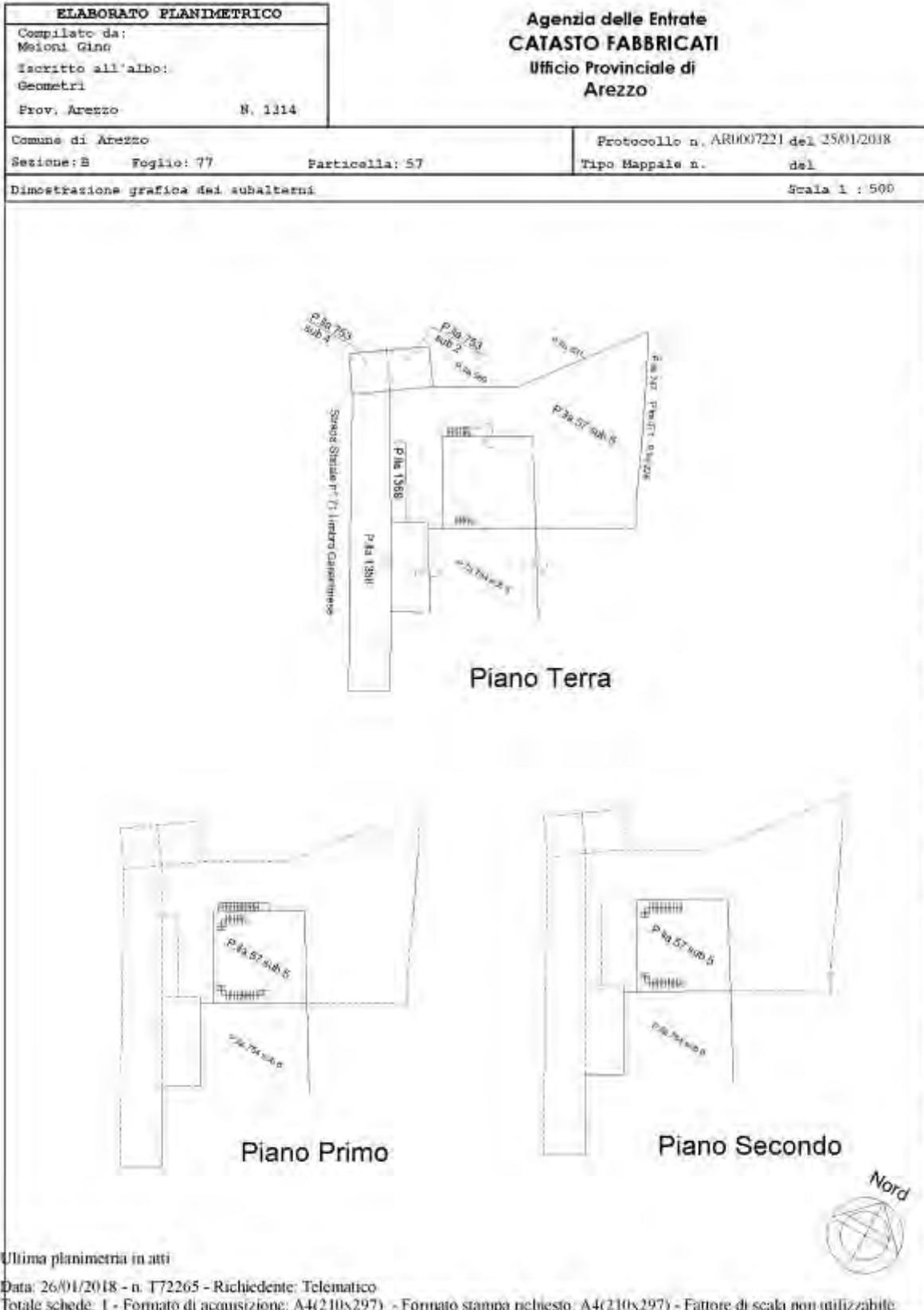
Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 26/01/2018 - n. T72265 - Richiedente: Telematico



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2018 - Comune di AREZZO (A390) - < Sez.Urb. B - Foglio: 77 - Particella: 57 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2018 - n. T72265 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2018

Data: 26/01/2018 - Ora: 10.23.27 Segue  
 Visura n. T67503 Pag. 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di AREZZO ( Codice: A390)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di AREZZO Sez. Urb.: B Foglio: 77 Particella: 57 Sub.: 5

### INTESTATO

N. 1	I.C.E.A. SRL con sede in AR22/01	01806880512	(1) Proprietà per 1/1
------	----------------------------------	-------------	-----------------------

### Unità immobiliare dal 25/01/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Com.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	B	77	57	5			in corso di costruz.						VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 25/01/2018 protocollo n. AR009721 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA n. 20013/2018

Indirizzo: LOCALITA' PULCIANO SNC piano 1-1-2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/01/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Com.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	B	77	57	5			in corso di costruz.						Variazioni del 22/01/2018 protocollo n. AR000972 in atti dal 22/01/2018 UNITA' AFFERENTI EDIFICIO SU' AREA URBANA n. 21001/2008

Indirizzo: LOCALITA' PULCIANO SNC piano 1-1-1

### Situazione degli intestati dal 22/01/2018

N. 1	I.C.E.A. SRL con sede in AR22/01	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE 01806880512	DIRETTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	del 22/01/2018 protocollo n. AR000972 in atti dal 22/01/2018 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICIO SU' AREA URBANA n. 21001/2008			



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2018

Data: 26/01/2018 - Ora: 10.23.27 Segue  
 Visura n. T67503 Pag. 2

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Com.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	B	77	57	4			area urbana			405 m <sup>2</sup>			VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 27/04/2016 protocollo n. AR009184 in atti dal 27/04/2016 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA - VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA D'UFFICIO n. 13794/2016

Indirizzo: LOCALITA' PULCIANO piano 1

### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Com.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	B	77	57	4			area urbana			405 m <sup>2</sup>			DIVISIONE del 10/03/2010 protocollo n. AR004315 in atti dal 10/03/2010 DIVISIONE n. 4086/2010

Indirizzo: LOCALITA' PULCIANO piano 1

### Situazione degli intestati dal 10/03/2010

N. 1	I.C.E.A. SRL con sede in AR02/01	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE 01806880512	DIRETTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1 fino al 22/01/2018
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DIVISIONE del 10/03/2010 protocollo n. AR004315 in atti dal 10/03/2010 Registrazione: DIVISIONE n. 4086/2010			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/03/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Com.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	B	77	57	3			area urbana			604 m <sup>2</sup>			FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/03/2010 protocollo n. AR0037713 in atti dal 02/03/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE n. 1586/2010

Indirizzo: LOCALITA' PULCIANO piano 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2018

Data: 26/01/2018 - Ora: 10:23:27 Pag:  
Visura n. T07501 Pag. 7

Situazione degli intestati dal 02/03/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.C.E.A. SRL con sede in AREZZO	01806880512	(1) Proprietà per 1/3 fino al 10/03/2010
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTI E FUSIONI del 02/03/2010 protocollo n. 489837715 in atti dal 02/03/2010; Registrato con FRAZIONAMENTO E FUSIONE in 4596 L/2010			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- sezione urbana 0 foglio 77 particella 37 subalterno 1
- sezione urbana 0 foglio 77 particella 703 subalterno 1
- sezione urbana 0 foglio 77 particella 37 subalterno 2
- sezione urbana 0 foglio 77 particella 754 subalterno 2

Unità immobiliare n. 1 Tributi consili: Euro 0,90

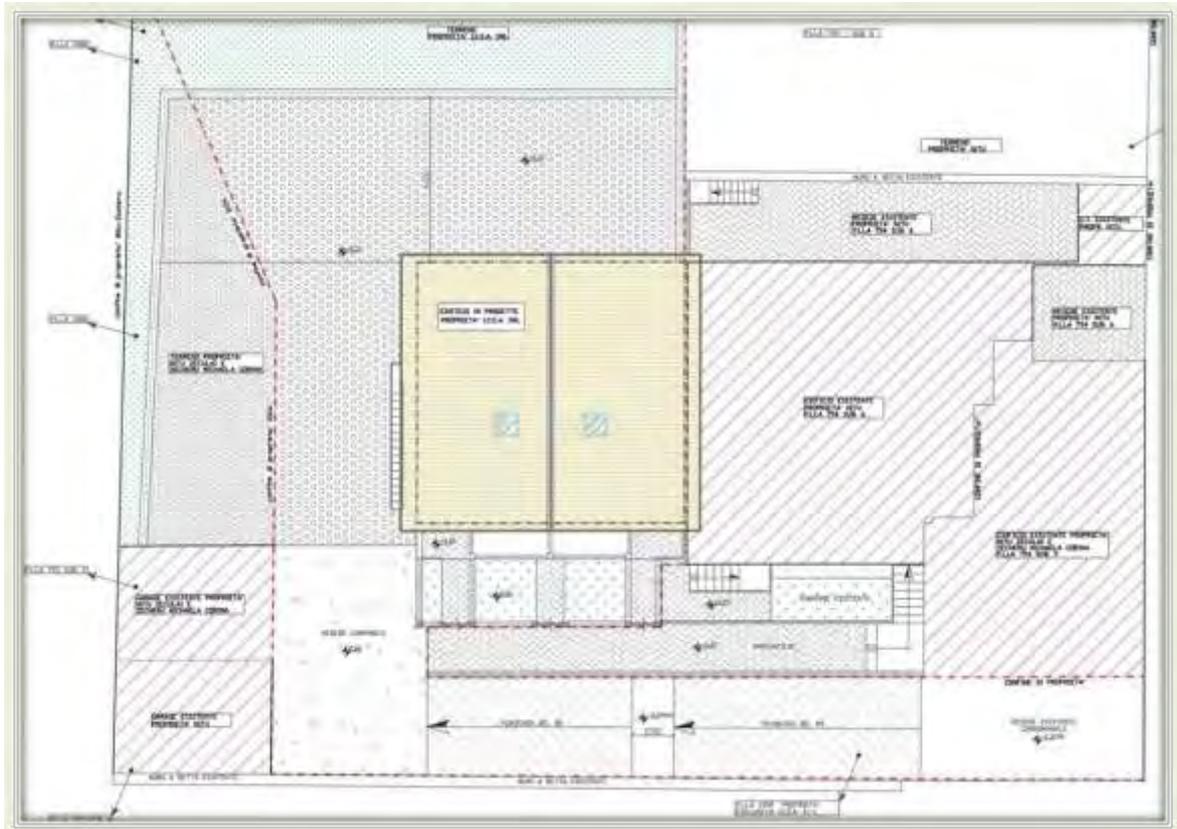
Visura schematica

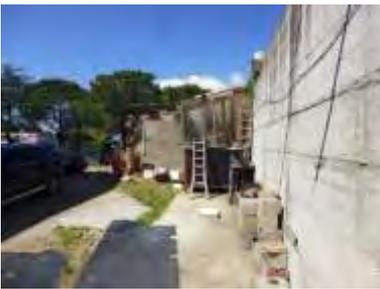
+ Codice Fiscale Validato in Agenzia Tributaria

**Descrizione dell'Immobile**

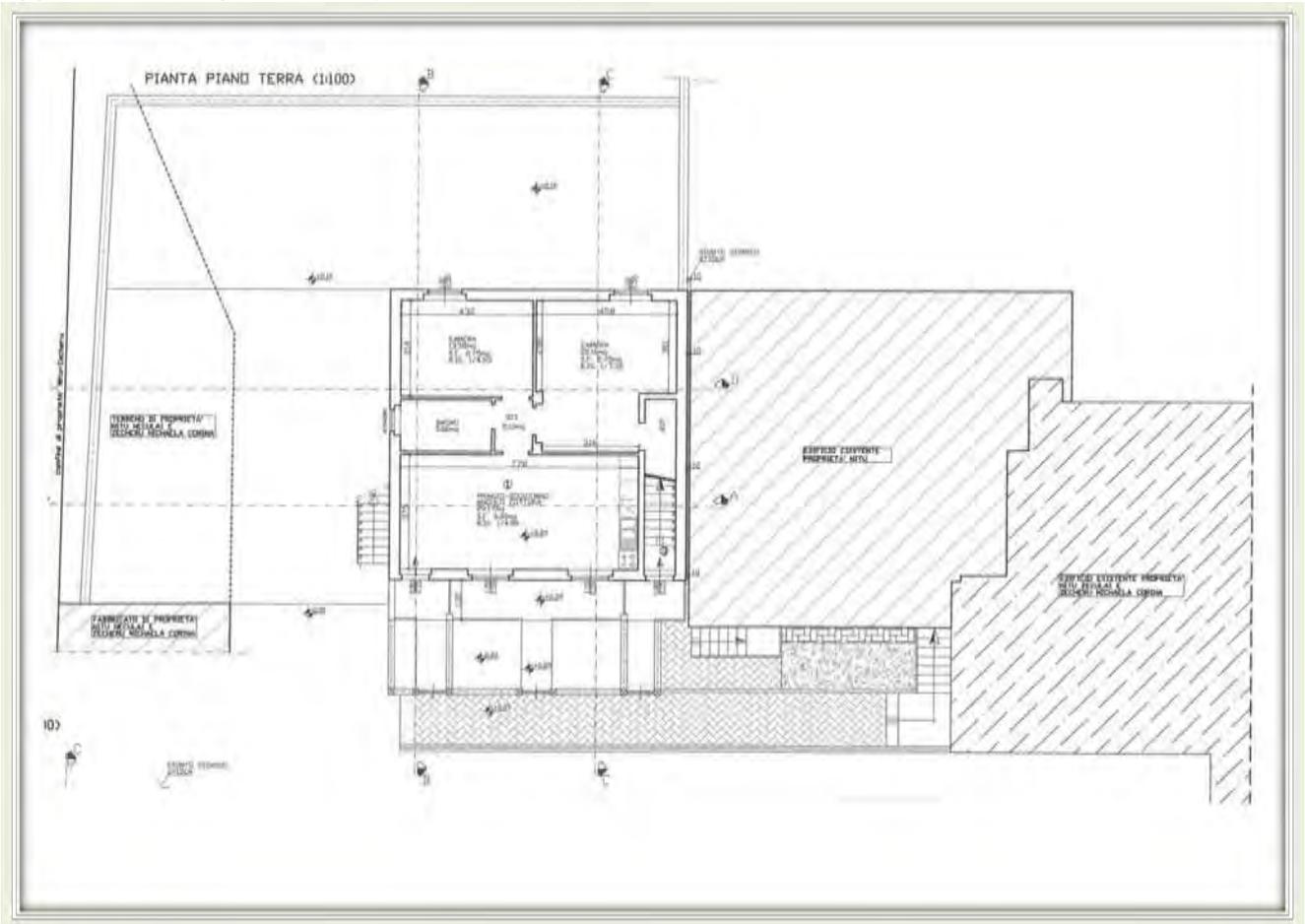
Il Fabbricato è in corso di costruzione ed è composto di tre appartamenti. Il primo è ubicato a piano terra, mentre gli altri due occupano entrambi una porzione del piano primo e del piano secondo. Si riproduce di seguito un estratto della documentazione edilizia dello "stato realizzato" allegato alla variante al P.C. 8/110 del 14/07/2008 e la documentazione fotografica effettuata dal CTU al momento dei sopralluoghi avvenuti in data 16/06/2016 e in data 18/06/2016.

Sistemazione esterna:





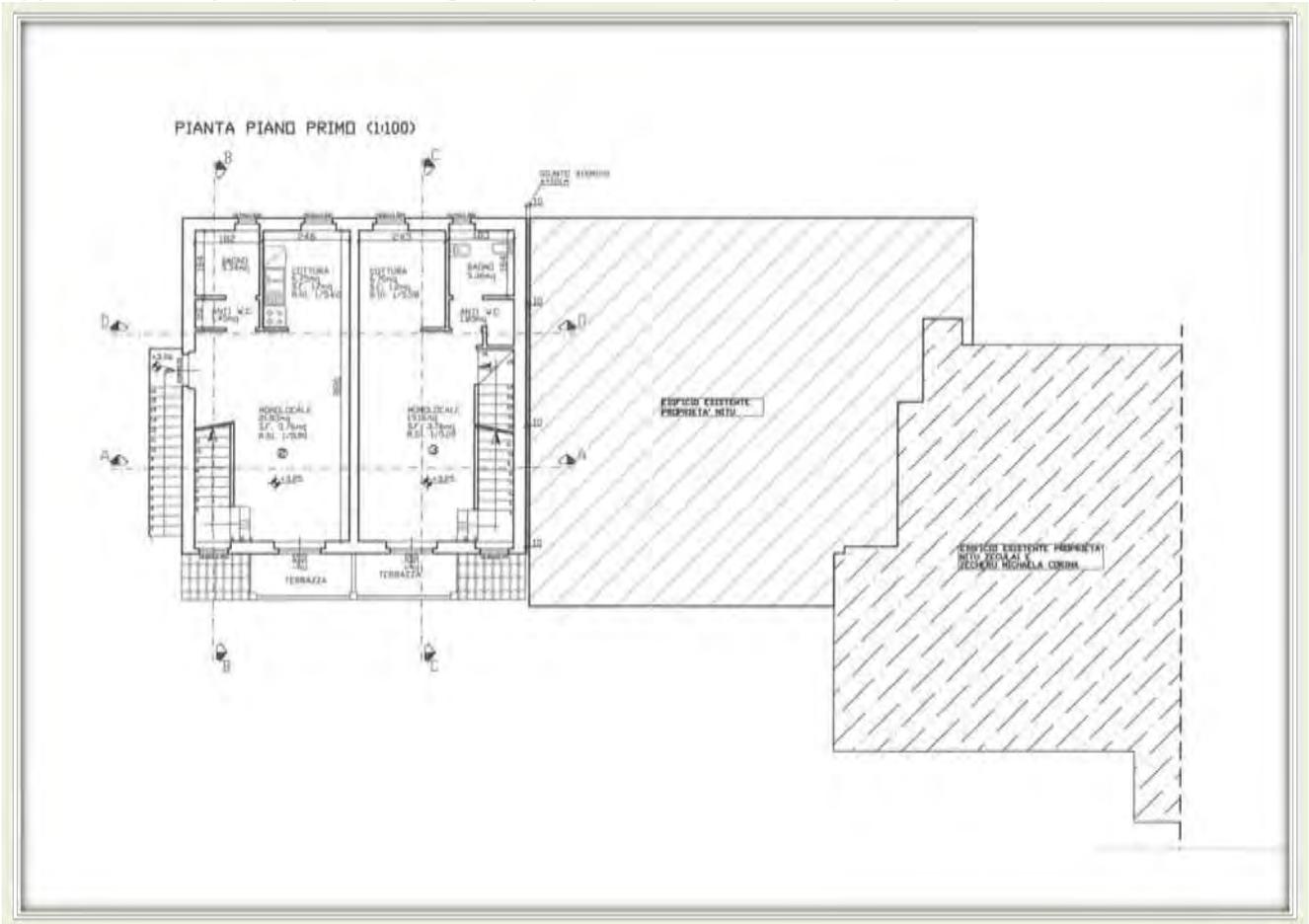
Appartamento a piano terra (stato realizzato):



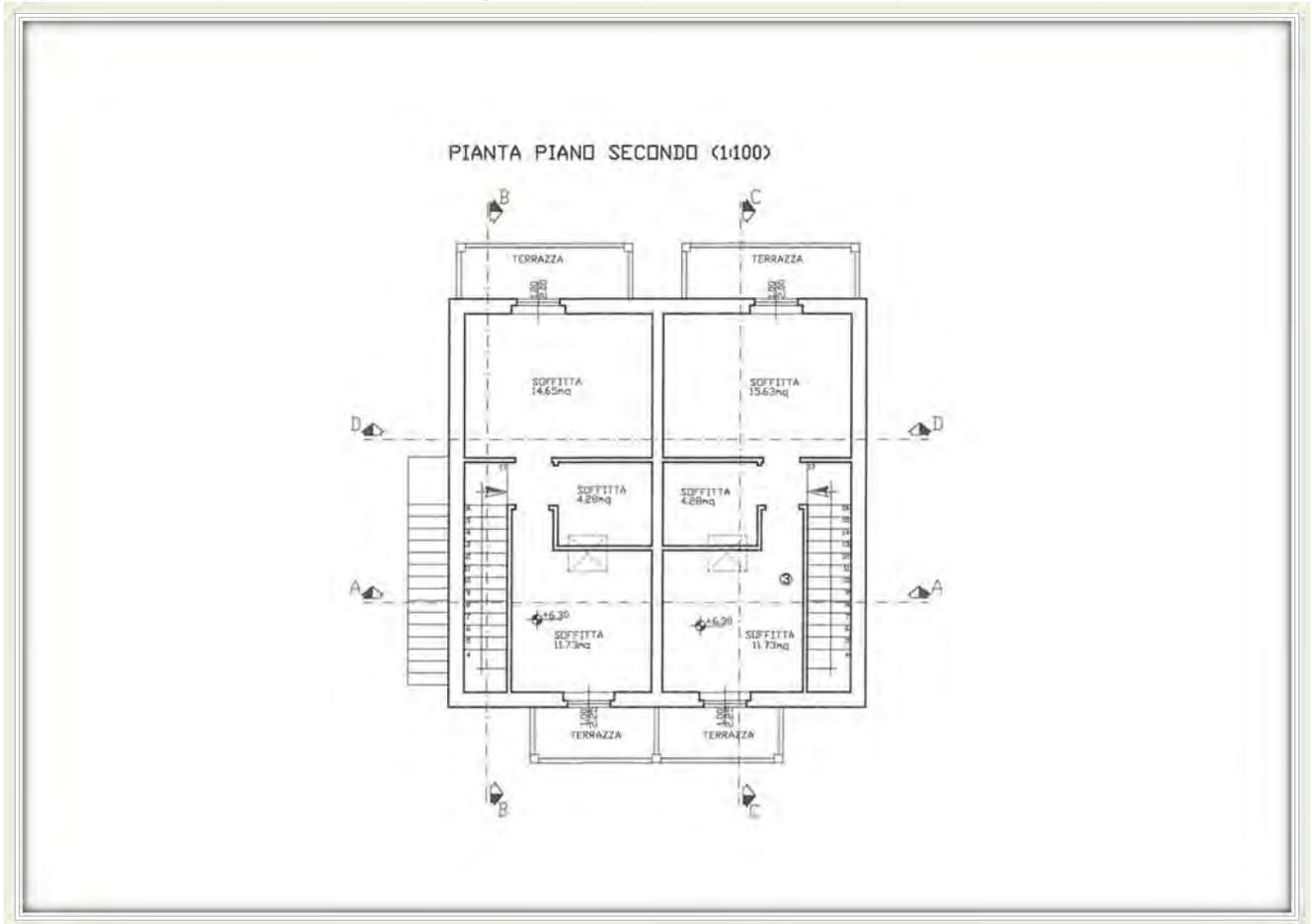
particolare del pozzo interno

ubicazione del pozzo interno

Appartamenti a piano primo (collegati al piano secondo tramite il corpo scale interno):



Appartamenti a piano secondo (collegati al piano primo tramite il corpo scale interno):



Nel vano dove sono ubicate le scale di accesso all'appartamento del piano superiore, è stata rilevata la presenza di alcuni contatori dell'acqua che servono il fabbricato adiacente.



In riferimento alla Variante al P.C. n. 8/110 depositata in data 03/01/2013, si rileva una incongruenza tra gli elaborati tecnici dello “Stato Realizzato” e la “Relazione Tecnica”.

Gli elaborati tecnici dello “Stato Realizzato” raffigurano l'immobile completo di finiture e infissi, mentre la “Relazione Tecnica” riporta che le opere sopra menzionate sono ancora da completare.

L'estratto degli elaborati tecnici dello “Stato Realizzato” sono restituiti al paragrafo “Pratiche Edilizie e Titoli Edilizi Relativi all'Immobile” e in allegato.

Estratto della Relazione Tecnica allegata alla Variante al P.C. n. 8/110 depositata in data 03/01/2013: “...Ad oggi restano da completare gli intonaci interni, i massetti, gli impianti, installare tutti gli infissi sia interni che esterni, i pavimenti e da completare la sistemazione esterna e le canalizzazioni di scarico delle acque...” (Relazione Tecnica in allegato).

**Riepilogo Normativa Edilizia Vigente Sull'Area (in allegato):**

Riepilogo normativa vigente sull'area

ID dell'area: 16547

Superficie: 3719 mq

Normativa vigente sull'area:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della residenza - sottosistema R2 prevalentemente residenziale
Zone territoriali omogenee	B3 zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
Tipologie insediative	d (tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto)
	aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

*Sistemi, sottosistemi ed ambiti:*

Art. 8 Disposizioni generali

*Sistema della residenza - sottosistema R2 prevalentemente residenziale:*

Art. 39 Il sistema Insediativo

Art. 40 Sistema della Residenza

*Zone territoriali omogenee;*

*B3 zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A:*

Art. 22 Altezza massima espressa con il numero dei piani

Art. 44 Interventi di addizione volumetrica e di nuova edificazione nel sistema della residenza

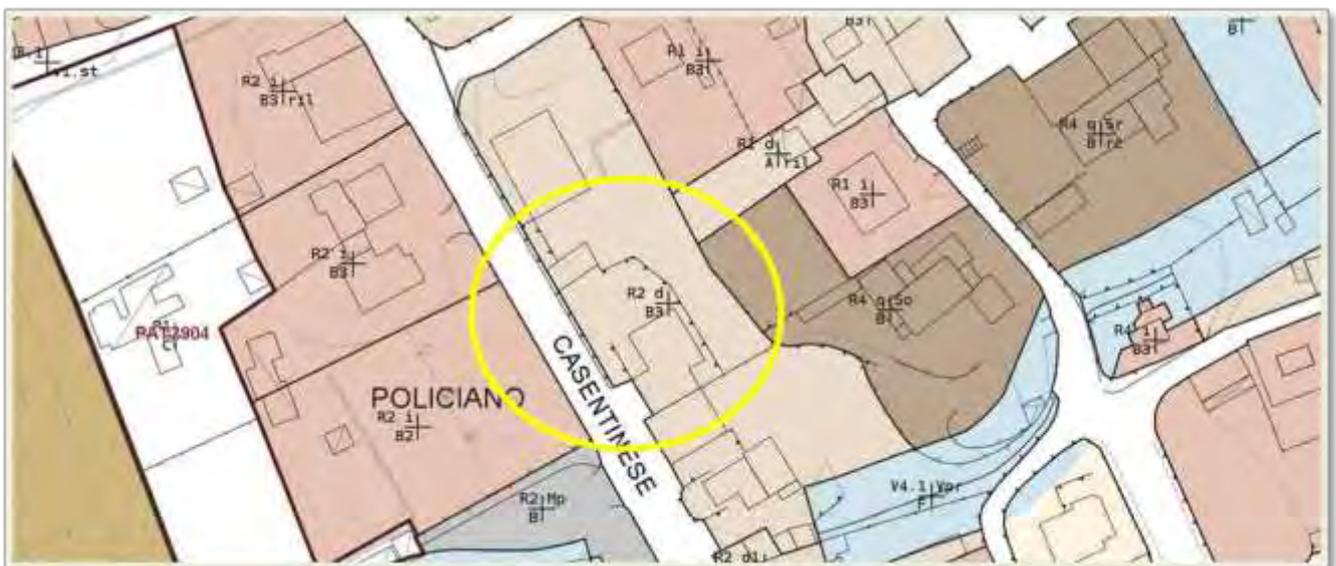
*Tipologie insediative:*

Art. 43 Tipi insediativi

*d (tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto):*

Art. 48 Tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto (d) e (d 1)

*aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05*



**Pratiche Edilizie e Titoli Edilizi Relativi all'Immobile (in allegato):**

**1 Permesso a Costruire n. 110 del 14/07/2008, pratica edilizia 3797/2007.**

per la Realizzazione di un edificio composto da tre unità immobiliari adibite ad abitazione;

Estratto della Relazione Tecnico Architettonica del progettista:

*"...Descrizione, ed ubicazione dell'immobile. Il progetto in oggetto prevede la realizzazione di un edificio composto da tre unità immobiliari adibite ad abitazione. Il terreno dove si prevede di erigere il fabbricato è ubicato in Comune di Arezzo, Strada Statale n°71 in Loc. Policiano, ed è distinto al Catasto Terreni del Comune sopra citato, alla Sez. B nel foglio n° 77 dalle P.lle 754,57, 1085. Sul terreno in oggetto, attualmente vi sono presenti due fabbricati residenziali della superficie coperta complessiva di mq. 212.46. Il lotto in esame è compreso all'interno di una Zona 82 (trasformazione 4 T/4), del vigente P.R.G.C. e da un accurato rilievo risulta di mq. 770.19. Il fabbricato in progetto, verrà realizzato accanto al fabbricato esistente (con giunto sismico di 10cm) e si articola in due livelli fuori terra, oltre ad un piano sottotetto e un piano interrato. Verranno realizzati tre appartamenti, tutti dotati di accesso indipendente e garage posto al piano interrato con accesso dalla rampa carrabile, per quanto riguarda l'appartamento n.1, direttamente dalle scale di proprietà esclusiva. Un appartamento è posto al piano terra rialzato di 20cm dalla quota del terreno attuale, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, zona notte con due camere, un bagno e un ripostiglio, due posti al piano primo composti da monolocale, cottura, bagno con antibagno e al piano secondo le soffitte (sottotetto) le quali non risultano abitabili, avendo un'altezza media inferiore a 2.40mt. L'accesso al piano primo è reso possibile grazie alla realizzazione di due rampe di scale interne poste ai lati esterni del fabbricato, che rendono i due appartamenti posti al piano primo completamente indipendenti. Esternamente è prevista la realizzazione di percorsi pavimentati in cotto, per l'accesso alle unità immobiliari.*

*Ogni pertinenza esterna degli appartamenti sarà delimitata da muretti in cis con sovrastante ringhiera metallica. Il fabbricato verrà realizzato con struttura portante in C.A. gettato in opera, tamponato con blocchi in laterizio tipo POROTON, con solai in latero-cemento, e copertura a capanna, con manto realizzato in tegole portoghesi. Tutte le strutture saranno intonacate, internamente, con malta bastarda di calce e cemento e tinteggiate, mentre le facciate esterne, saranno intonacate e tinteggiate con colori tipici del luogo, è prevista la realizzazione di una squadratura in rilievo esterna alle aperture, realizzata con un maggior spessore di intonaco, essa avrà un colore diverso dall'intera facciata, probabilmente di colore grigio chiaro come le soglie. Gli infissi esterni saranno in legno e vetri chiari atermici, protetti da persiane. I canali di gronda e i tubi discendenti saranno in lamiera di rame. Le pavimentazioni interne saranno in piastrelle di ceramica, come pure saranno in piastrelle di ceramica i rivestimenti dei bagni e della cucina per un'altezza non inferiore a cm. 160. Gli impianti elettrici, alimentati dalla rete ENEL, idrici, alimentati dal pubblico acquedotto, e termici, alimentati dalla rete del gas-metano, saranno del tipo sottotraccia. Le acque reflue nere, previo passaggio in fosse biologiche poste all'interno del lotto saranno immesse nelle fogne pubbliche esistenti lungo la S.S. n. 71. Le acque bianche saranno convogliate nella condotta pubblica...";*

**2. Variante al Permesso a Costruire n. 110/08, pratica edilizia n. 778 del 12/03/2012,**  
la pratica sopra menzionata e Archiviata;

**3. Variante al Permesso a Costruire n. 110/08, pratica edilizia n. 4501 del 29/11/2012** (deposito di Variante in Corso d'Opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 e dell'art. 142 L.R. 1/2005 e art. 15 del R.E.).

Estratto della Relazione Tecnica del progettista:

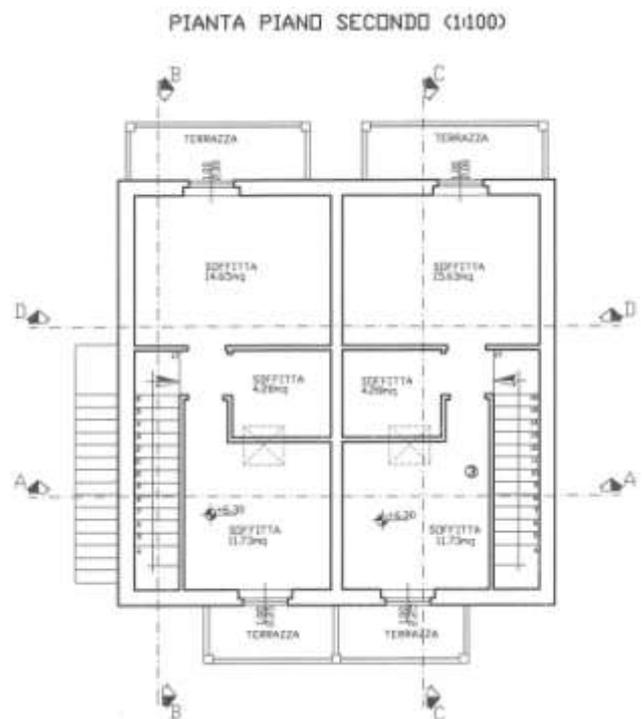
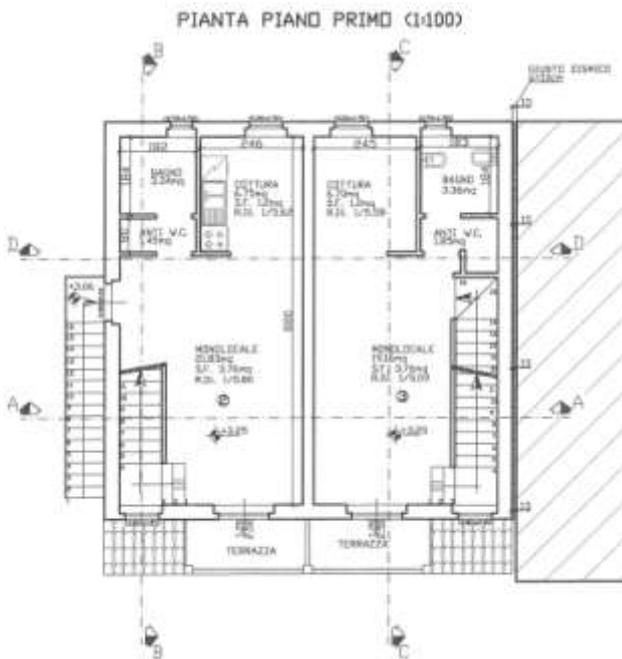
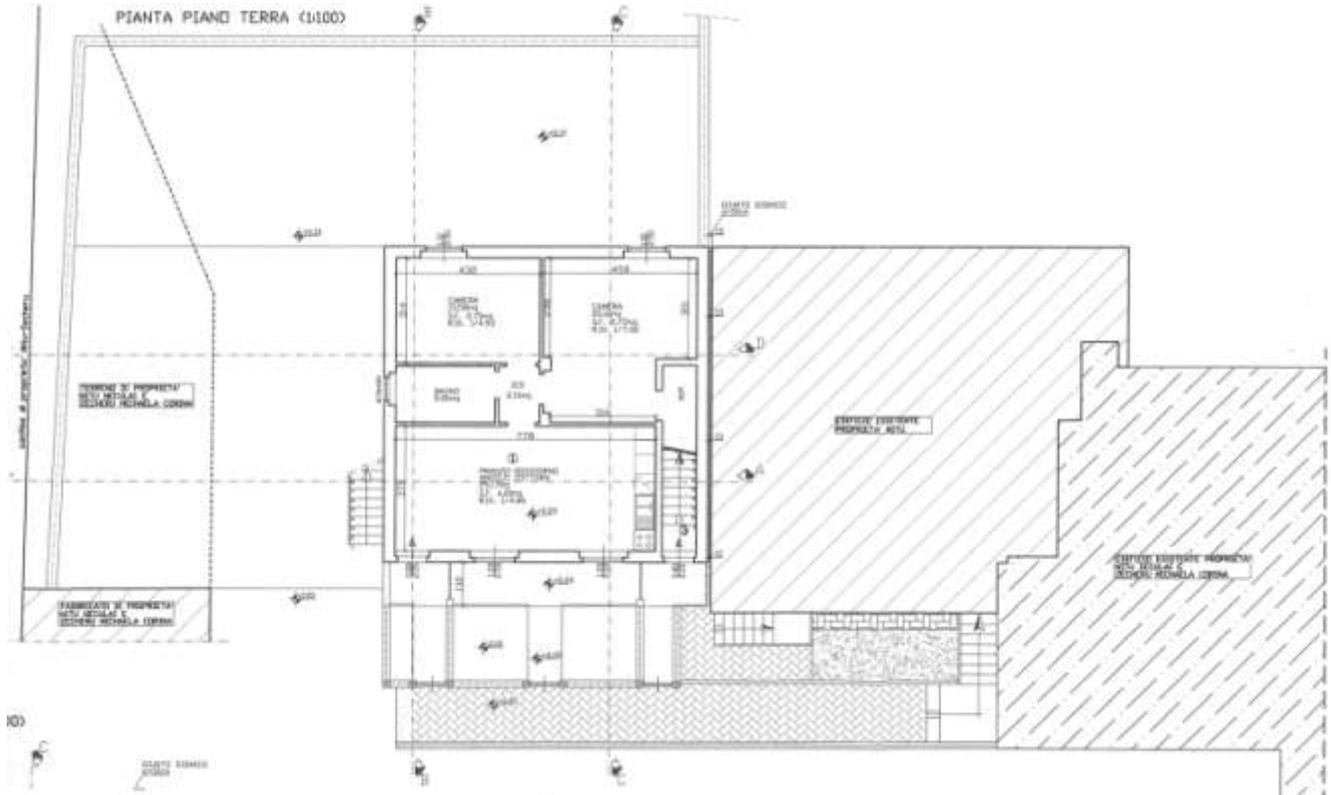
*"...Descrizione dell'intervento. Il progetto approvato prevede la realizzazione di un edificio, attualmente in corso di costruzione, composto da tre unità immobiliari adibite ad abitazione. Il terreno dove è ubicato in Comune di Arezzo, Strada Statale n071 in Loc. Policiano, ed è distinto al Catasto Terreni del Comune sopra citato, alla Sez. B nel foglio n° 77 dalle P.lle 57 sub. 4- 1359-1358. Il lotto in esame è compreso all'interno di una Zona 82 (trasformazione 4 T/4), del precedente P.R.G.C. e da un accurato rilievo risulta di mq. 770.19. Nella presente variante sono indicate le modifiche eseguite rispetto al P.C. rilasciato si possono così riassumere*

- 1. non sono stati realizzati i locali interrati, in quanto si andava a pregiudicare la staticità dell'edificio adiacente, con conseguente modifica anche della sistemazione esterna e delle relative quote;*
- 2. modifica dei muri esterni e più precisamente la posizione del muro che delimitava la proprietà ICEA, in quanto con un accordo raggiunto con i confinanti xxxxxxxxxxxx detto muro è stato realizzato all'interno della loro proprietà in maniera tale da creare un maggior spazio circostante al fabbricato. Il terreno di proprietà dei Sig.ri xxxxxxxxxxxx, è identificato catastalmente al foglio 77 dalla particella 1086;*
- 3. è stata eliminata la scala interna che · permetteva l'accesso all'appartamento contraddistinto dal n.2 ed è stata realizzata all'esterno del fabbricato sul prospetto laterale sinistro, anch'essa è in C.A.;*
- 4. sono state eliminate le due terrazze poste a piano terra sul prospetto posteriore;*
- 5. sono state allargate le terrazze a piano secondo;*
- 6. si sono realizzate delle modifiche distributive alle partizioni interne per migliorare la funzionalità degli ambienti;*
- 7. sono state inserite alcune nuove aperture sui prospetti ed alcune sono state eliminate o modificate nella loro posizione e/o dimensione;*

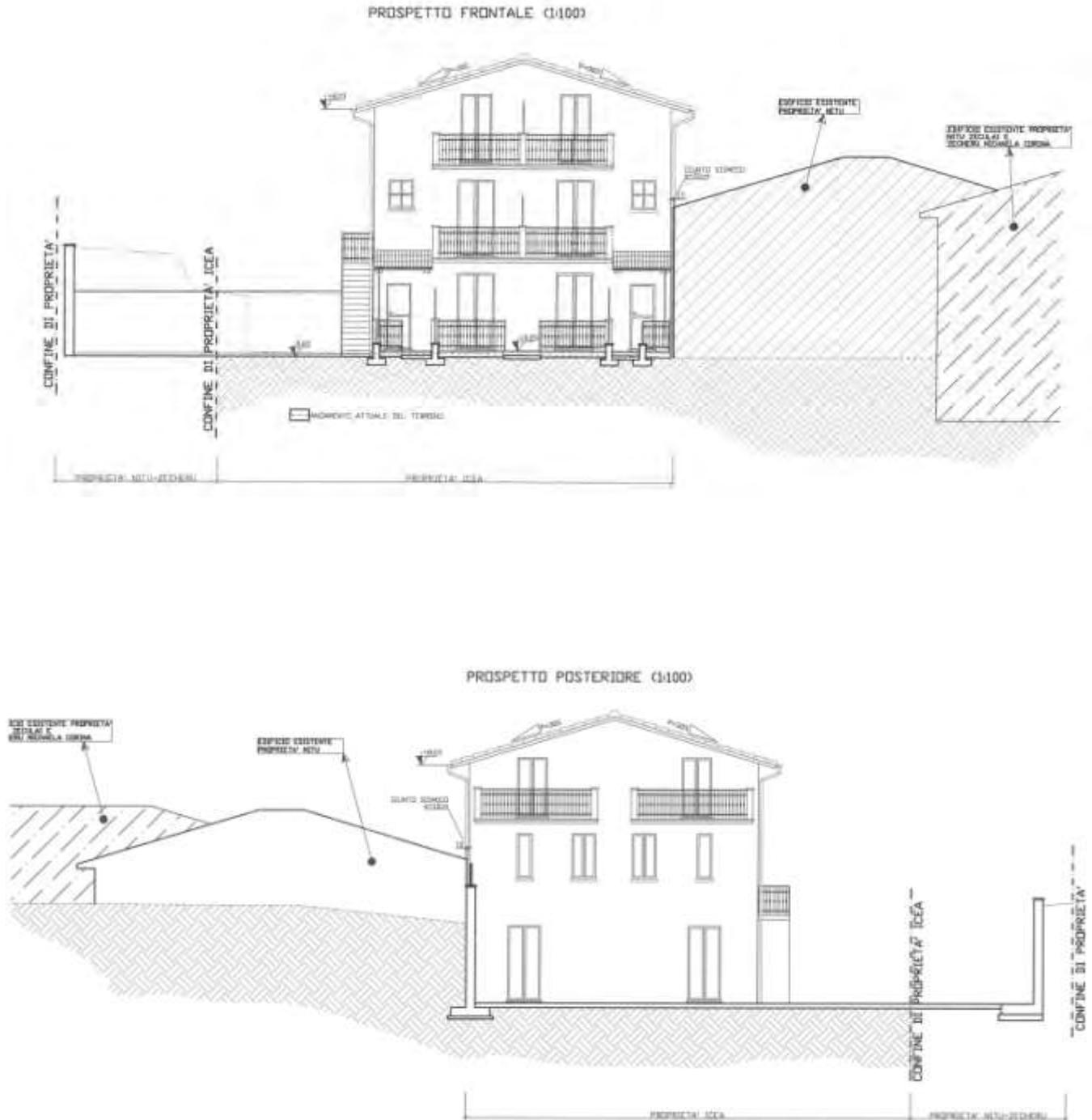
*Con l'eliminazione dell'intero piano interrato vengono eliminati i garage, ma gli spazi di parcheggio vengono reperiti all'esterno del fabbricato, nel lotto di pertinenza del fabbricato, restando invariati i parametri previsti dalle normative vigenti al momento del rilascio del P.C.*

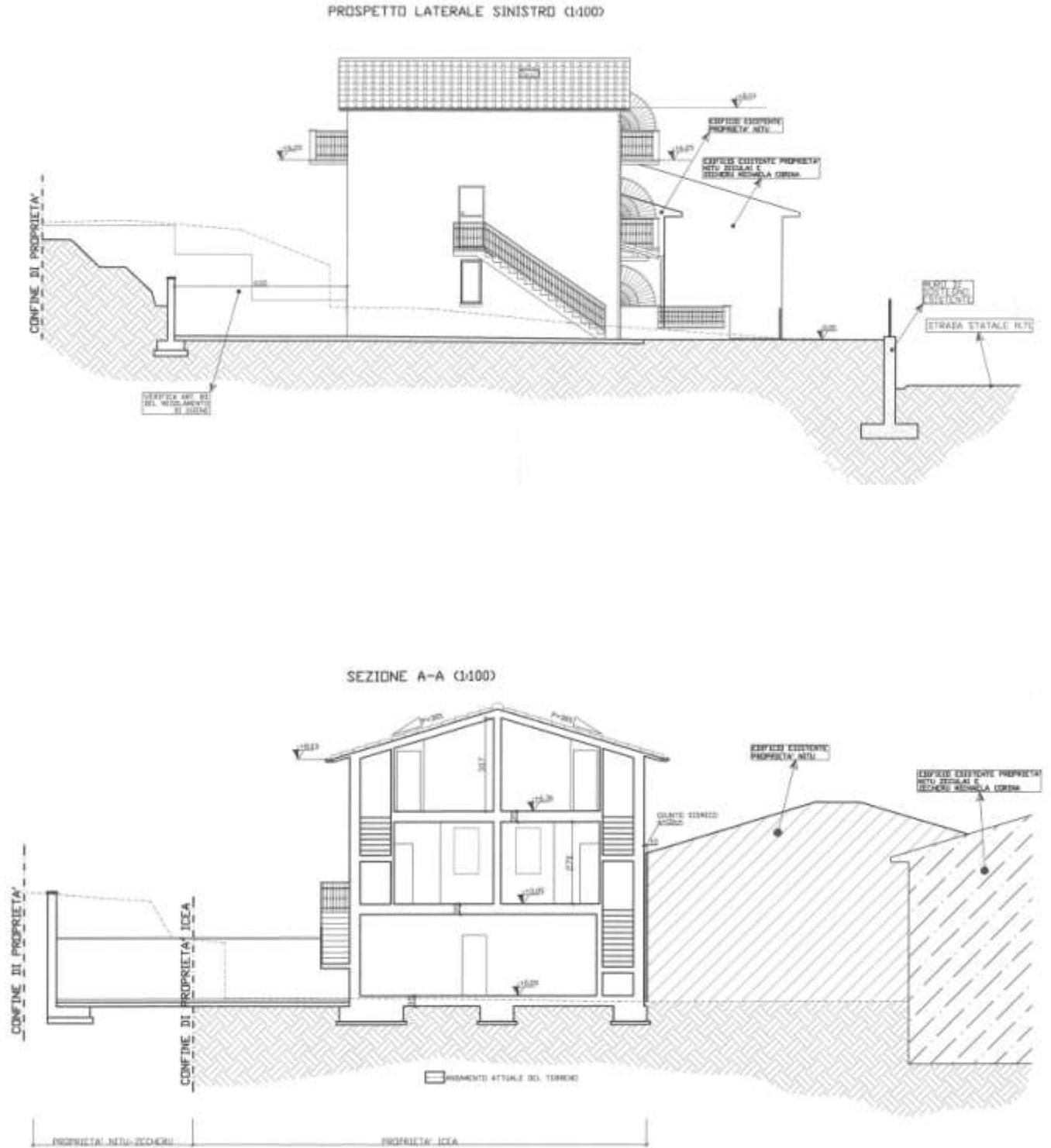
*Ad oggi restano da completare gli intonaci interni, i massetti, gli impianti, installare tutti gli infissi sia interni che esterni, i pavimenti e da completare la sistemazione esterna e le canalizzazioni di scarico delle acque."*

Estratto dell'elaborato tecnico "Piante Stato Realizzato":



Estratto dell'elaborato tecnico "Prospetti e Sezioni Stato Realizzato":





**Titolo di provenienza (in allegato):**

- Atto di compravendita Notaio Licenziati Mauro del 04/05/2007, rep. 52.592, racc. 13.106, tra il Sig. xxxxxxxxxxxxxx e la Soc. I.C.E.A. s.r.l.,

estratto dell'atto di compravendita: "ARTICOLO 1.

*Il sig. xxxxxxxxxxxxxx dichiara di vendere alla società I.C.E.A. s.r.l., che dichiara di accettare ed acquistare il diritto di piena proprietà, sui seguenti immobili siti in Arezzo, Località Policiano n. 37/b:*

*- porzione di fabbricato residenziale consistente in un appartamento uso civile abitazione al piano terreno composto da ingresso con funzione di disimpegno, cucina, tre camere, bagno, loggia sul fronte del fabbricato, locale centrale termica sul retro, corredato da resede pertinenziale esclusivo su cui insiste un pozzo, da locale autorimessa in corpo separato con resede di pertinenza e da ulteriore piccolo appezzamento di terreno posto sul retro del fabbricato, sempre a servizio del fabbricato stesso e dunque di pertinenza della superficie catastale di circa mq. 370 (trecentosettanta).*

*Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del citato Comune, Sezione B, al foglio 77:*

*A) p.lla 754 sub.4 (appartamento e porzione di resede) categ. A/3, classe; 5, vani 5,5 (cinque virgola cinque), rendita catastale Euro 454,48;*

*- p.lla 57, categ. C/6, classe 3, mq.19 (diciannove), rendita catastale euro 47.10, con graffata la p.lla 753 sub. 1 (autorimessa e porzione di resede);*

*B) comune di Arezzo, Sezione B, Catasto Terreni, al foglio 77:*

*- p.lla 1085, vigneto, classe 1, mq. 370 (trecentosettanta), reddito dominicale euro 3,82 e reddito agrario euro 2,87.*

*Confini: xxxxxxxxxxxxxx, strada..."*



- Atto di compravendita Notaio Francesco Pane del 07/04/2010, rep. 55.987, racc. 14.205, tra il Sig. xxxxxxxxxxxxxx in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società I.C.E.A. s.r.l., e i Signori xxxxxxxxxxxxxx.

estratto dell'atto di compravendita:

**"ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO**

*La Società" I.C.E.A. S.R.L. ", a mezzo del costituito suo legale rappresentante xxxxxxxxxxxxxx, con ogni garanzia di fatto e di diritto, VENDE ai costituiti coniugi xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx i quali in comune ed indiviso ed in parti eguali fra di loro accettano ed acquistano la piena proprietà dei seguenti immobili facenti parte del fabbricato sito in Comune di AREZZO alla Località Policiano n.37/b e precisamente: - porzione di fabbricato urbano di vecchia costruzione recentemente ristrutturato, dotato di accesso autonomo a mezzo di resedi e scalette esterne esclusivi, costituita detta porzione da un appartamento composto da due logge di ingresso, soggiorno - angolo cottura, tre camere, bagno, disimpegno, W.C., da piccolo locale centrale termica al piano terra posto in corpo staccato, scalette esterne di accesso e tre resedi esclusivi adiacenti estesi in complesso circa mq.240 (duecentoquaranta), nonché da locale garage al piano terra esteso circa mq.19 (diciannove) posto in adiacente corpo di fabbrica, il tutto confinante con restante proprietà della Società alienante da più lati, proprietà xxxxxxxxxxxxxx e Strada Provinciale, salvo se altri e riportato nel catasto fabbricati di Arezzo, in giusta ditta, per Sezione B, foglio 77, p.lla 754, sub 6, Località Policiano, piano terra, Cat. A/3, Cl.5, vani 6, R.C. Euro 495,80 e p.lla 753, sub 4, Località Policiano piano terra, Cat. C/6, Cl.3, mq.19, R.C. Euro 47,10, il tutto come risulta dalla Denuncia di Variazione protocollo n. AR0037735/2010, presentata all'Ufficio del Territorio di Arezzo il 2 marzo 2010, nonché dalla Denuncia di Variazione protocollo n.AR0233937/2007, presentata all'Ufficio del Territorio di Arezzo il 30 ottobre 2007, con rispettiva provenienza dalle p.lle 754 sub 5, 753 sub 3, 57, 754 sub 4, e 753 sub 1, tutte del fl.77. Ai soli fini catastali si precisa che la p.lla 754 del fl.77 deriva la sua attuale intera consistenza di are 5.30 dalla fusione della originaria p.lla 754 di are 3.41 con le p.lle 1352 (ex 1085/b) di are 1.48, 1356 (ex 754/b) di centiare 11, 1353 (ex 57/a) di centiare 27 e 1354 (ex 57/b) di centiare 3, come risulta dal tipo mappale protocollo n. 34742/2010 e relativo atto di aggiornamento catastale approvato dall'ufficio del Territorio di Arezzo in data 25 febbraio 2010.*

**ARTICOLO 2 - PATTI E POSSESSO**

*.... Le parti come costituite, di comune accordo fra di loro, altresì convengono quanto segue: con il presente atto viene costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile e con ogni mezzo a carico dell'area urbana ivi estesa circa mq. 124 (centoventiquattro) in fregio alla Strada Pubblica, di restante proprietà della Società alienante, riportata nel Catasto Fabbricati di Arezzo, per Sezione B, fl.77, p.lla 1358, area urbana di mq. 124, nonché servitù di passaggio solo pedonale a carico della adiacente piccola area urbana sita ivi estesa circa mq.15 (quindici), anch'essa di restante proprietà della Società alienante, riportata nel Catasto fabbricati di Arezzo, per Sezione B, fl.77, p.lla 1359, area urbana di mq.15, il tutto come risulta dalla Denuncia di Variazione protocollo n. AR0043215/2010 del 10 marzo 2010, con provenienza comune dalla p.lla 57 sub 3 del fl.77 ed a favore degli immobili col presente atto alienati ai costituiti xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, i quali accettano, con obbligo di partecipazione alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle dette due strisce di terreno in ragione della quota pari a un quinto (1/5).*

*... - - che a carico della porzione di resede già riportata in Catasto di Arezzo al fl.77, infra maggior consistenza della p.lla 754, esiste servitù di passaggio con ogni mezzo e di parcheggio, nonché servitù di attingimento di acqua dal pozzo ivi esistente ed a favore degli adiacenti immobili riportati in catasto*

*al fl.77, p.lla 754 sub 1 e 754 sub 2, servitù tutte costituite in forza di atto per Notar Basagni in data 4 novembre 1986, trascritto ad Arezzo il 18 novembre 1986 nn.11904/8440 e in rettifica in data 19 aprile 1989 ai nn.5812/3932;*

*- che a carico del citato resede antistante le autorimesse già riportato in Catasto di Arezzo al fl.77, infra maggior consistenza della p.lla 57 ed a carico del citato pozzo insistente sulla porzione di terreno già riportata in Catasto al fl.77, p.lla 754, esiste servitù di attingimento di acqua, entrambe a favore della adiacente proprietà del Signor xxxxxxxxxxxx, servitù entrambe costituite in forza di atto per Notar Fabrizio in data 8 novembre 1995, trascritto ad Arezzo il 10 detti ai nn.14336/10240;*

*- che a carico delle porzioni di resede già riportate in Catasto di Arezzo al fl.77, infra maggior consistenza della p.lla 754 sub 4, esiste servitù di passaggio solo pedonale a favore dell'adiacente immobile riportato in Catasto di Arezzo al fl.77, p.lla 754 sub 3, servitù costituita in forza di atto Notar Tuccari del 30 novembre 2006, trascritto ad Arezzo il 7 dicembre 2006 ai nn.25677/16767.*

*Il possesso di quanto alienato è dato da oggi alla parte acquirente con ogni conseguenza giuridica attiva e passiva come per Legge...”.*

**Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni (in allegato):**

**1. Ispezione ordinaria**

*Dati della richiesta*

Codice fiscale: 01806880512

*Elenco omonimi*

1. I.C.E.A. S.R.L. con sede in Monte San Savino Arezzo
2. I.C.E.A. S.R.L. con sede in Arezzo

*Elenco sintetico delle formalità (in allegato).*

**2. Ispezione ordinaria**

Nota di trascrizione (in allegato):

Registro generale n. 9713 Registro particolare n. 7388 del 29/07/2014 (in allegato):

*Sezione A – Generalità:*

*dati relativi al titolo:*

Atto Giudiziario: repertorio 2768 del 19/05/2014

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario sede di Arezzo (AR) C.F. 80005050515

*dati relativi alla convenzione:*

Atto esecutivi o cautelare, descrizione 726, Verbale di Pignoramento Immobili

*Dati riepilogativi:*

Unità negoziali 1 (in allegato),

Soggetti a favore 1: Comune di Arezzo

Soggetti contro 1: I.C.E.A. S.r.l.

**3. Ispezione ordinaria**

Nota di trascrizione (in allegato):

Registro generale n. 3103 Registro particolare n. 2166 del 10/03/2016 (in allegato):

*Sezione A – Generalità:*

*dati relativi al titolo:*

Atto Giudiziario: repertorio 211/2016 del 12/02/2016

Autorità emittente: Tribunale di Arezzo (AR), C.F. 80013980513

*dati relativi alla convenzione:*

Atto Giudiziario, descrizione 617, Sentenza Dichiarativa di Fallimento

*Dati riepilogativi:*

Unità negoziali 1 (in allegato),

Soggetti a favore 1: Massa di Creditori del Fallimento di I.C.E.A. S.r.l.

Soggetti contro 1: I.C.E.A. S.r.l.

## Regolarità Catastale e Urbanistico-Edilizia

**Regolarità Catastale:** è la corrispondenza tra lo stato di fatto e i dati catastali. Il catasto (Agenzia del Territorio) è un ufficio statale che ha una funzione prettamente fiscale. Non è "probatorio" e non dimostra la regolarità edilizia dell'immobile.

**Regolarità Urbanistico-Edilizia:** è la corrispondenza tra lo stato di fatto e il titolo abilitativo con cui l'Amministrazione Comunale ha autorizzato la costruzione dell'immobile o eventuali lavori successivi alla realizzazione.

I valori di stima sono comprensivi dei costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità.

**Titoli abilitativi e documentazione edilizia del lotto in vendita (in allegato):**

- 1 Permesso a Costruire n. 110 del 14/07/2008**, pratica edilizia 3797/2007, per la Realizzazione di un edificio composto da tre unità immobiliari adibite ad abitazione;
- 2. Variante al Permesso a Costruire n. 110/08**, pratica edilizia n. 778 del 12/03/2012, **Archiviata**;
- 3. Variante al Permesso a Costruire n. 110/08**, pratica edilizia n. 4501 del 29/11/2012, per una diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche esterne (relazione tecnica del progettista in allegato).

### Regolarità Catastale:

Identificazione Catastale immobili **Lotto C:**

*Catasto fabbricati del Comune di Arezzo (A390):*

Sezione Urbana "B"- Foglio 77, **Particella n. 57 - Sub. 5** - Categoria In corso di costruzione,

Sezione Urbana "B"- Foglio 77, **Particella n. 1358** - Categoria Area Urbana,  
Consistenza 124 mq, piano terra;

Sezione Urbana "B"- Foglio 77, **Particella n. 1359** - Categoria Area Urbana,  
Consistenza 15 mq, piano terra;

L'immobile è in corso di costruzione e non è stata redatta la planimetria catastale.

L'immobile risulta correttamente censito.

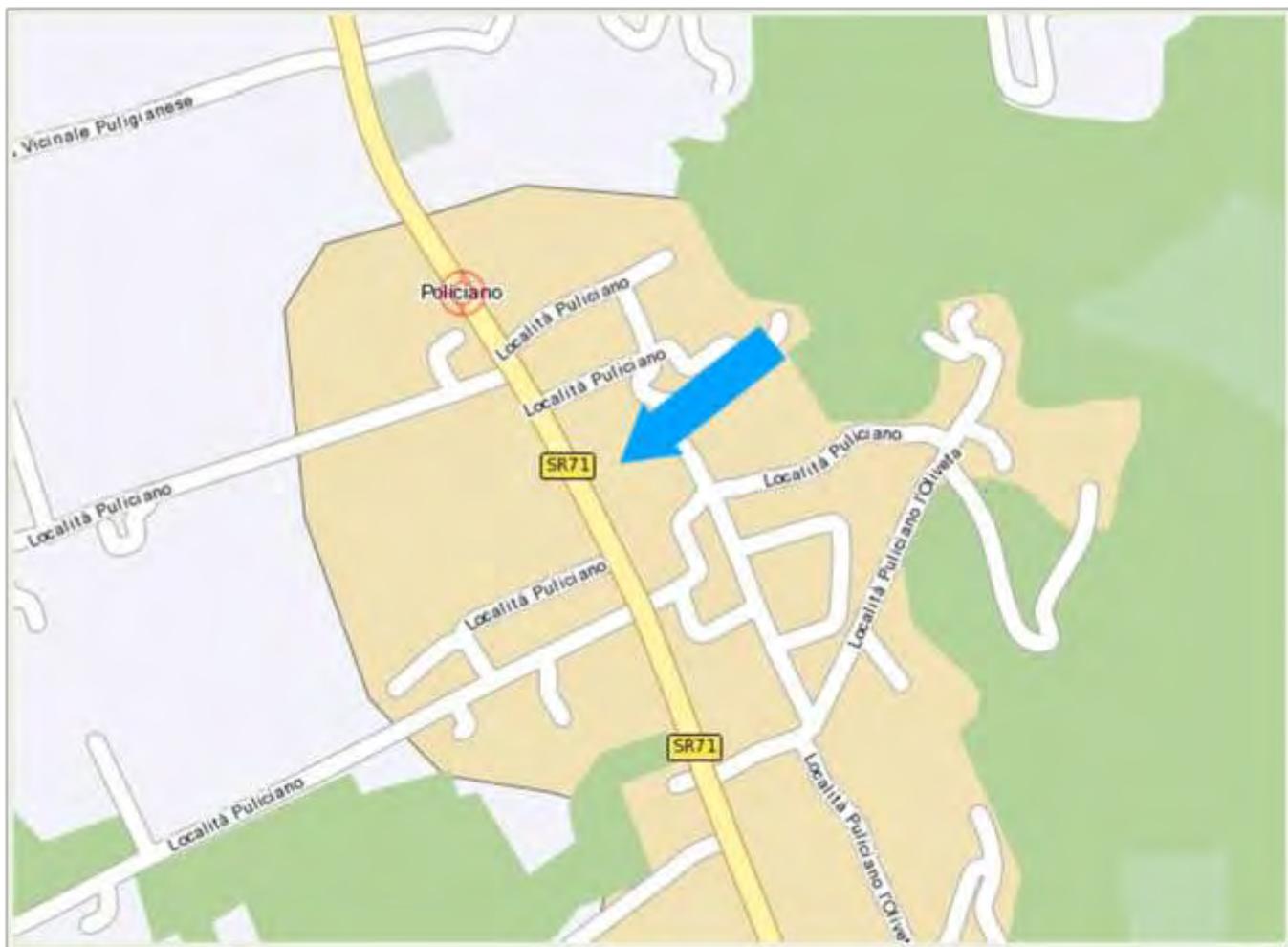
### Regolarità Urbanistica/edilizia:

L'immobile è in corso di costruzione, per terminare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia.

Si precisa che il pozzo situato all'interno del fabbricato a piano terra è irregolare e dovrà essere tombato.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), 1° semestre anno 2017:**

Fascia/zona: Suburbana/Abitati di Policiano e Rigutino.

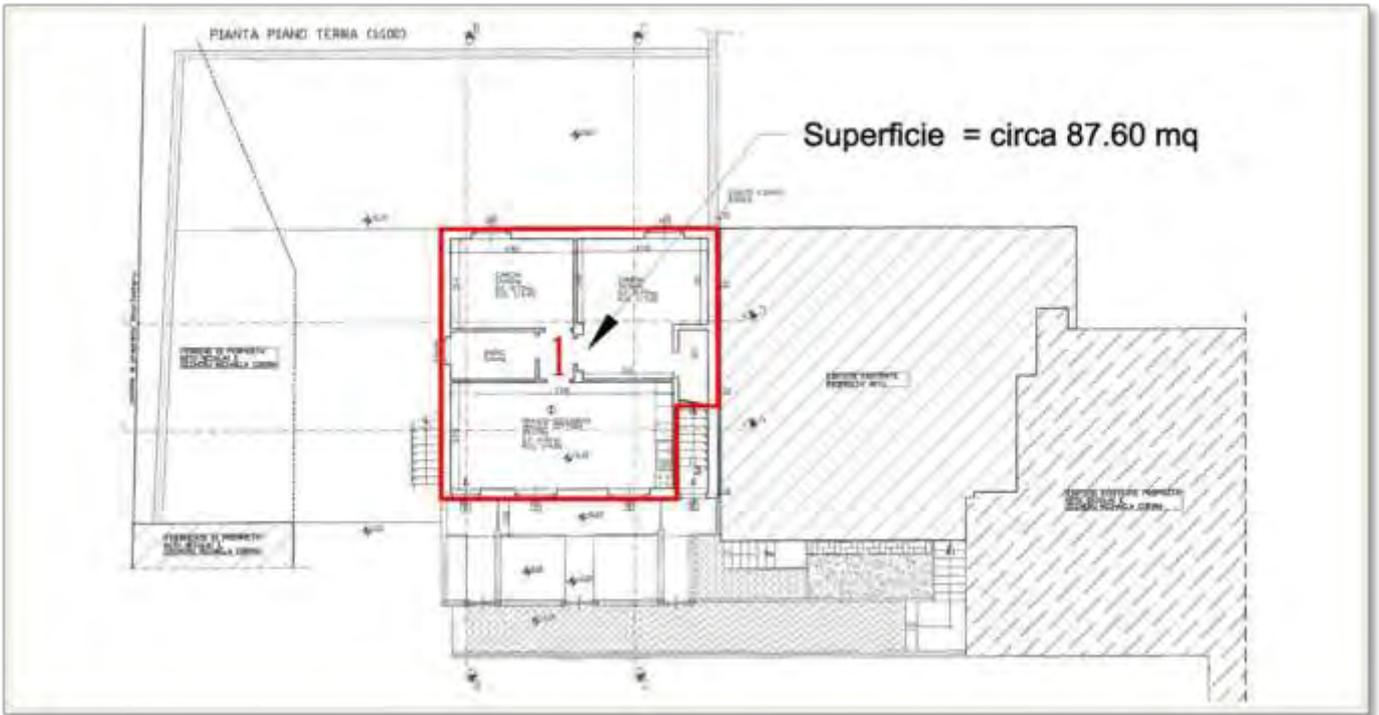


Codice Zona: E.8

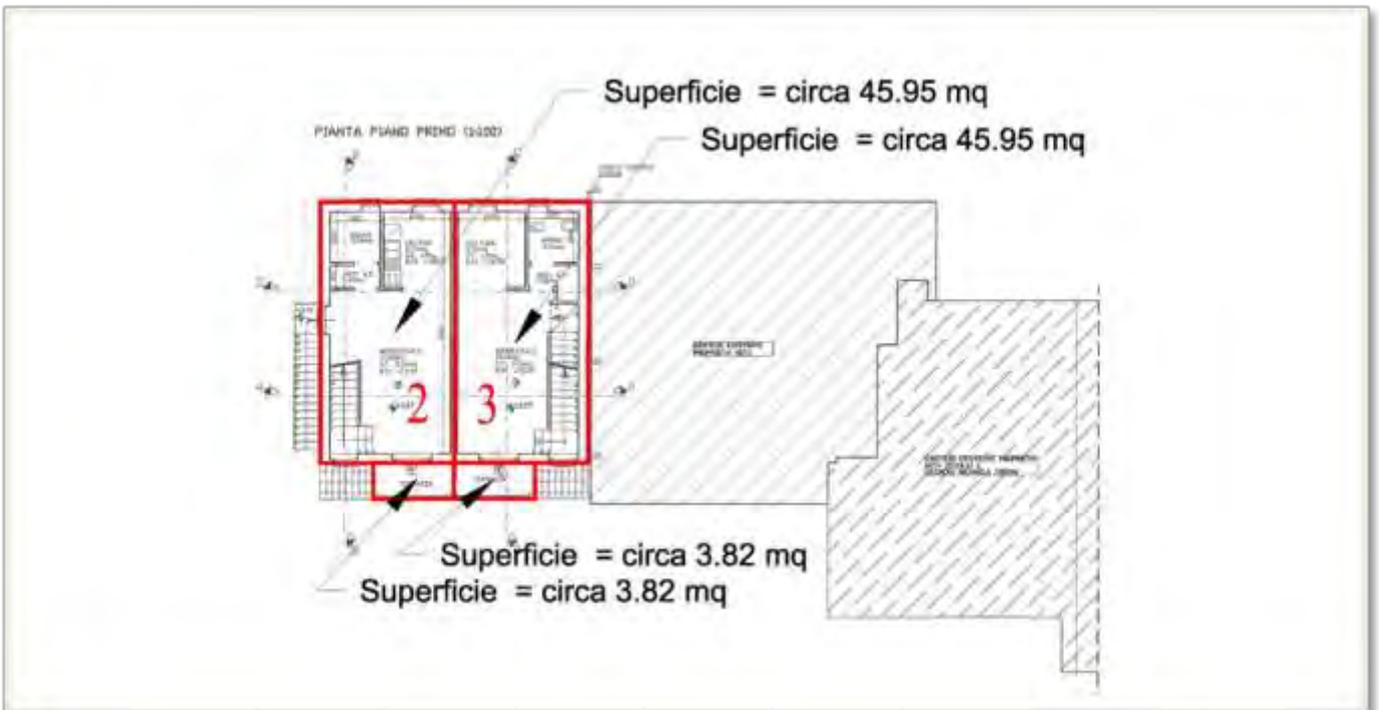
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Abitazioni civili</b>	NORMALE	950	1250	L	3,4	4,5	N
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	NORMALE	820	1150	L	2,9	4	N
<b>Box</b>	NORMALE	710	1000	L	3,4	4,8	N
<b>Ville e Villini</b>	NORMALE	1300	1700	L	4,4	5,6	N

**Calcolo della superficie commerciale e Stima Valore di Mercato:**

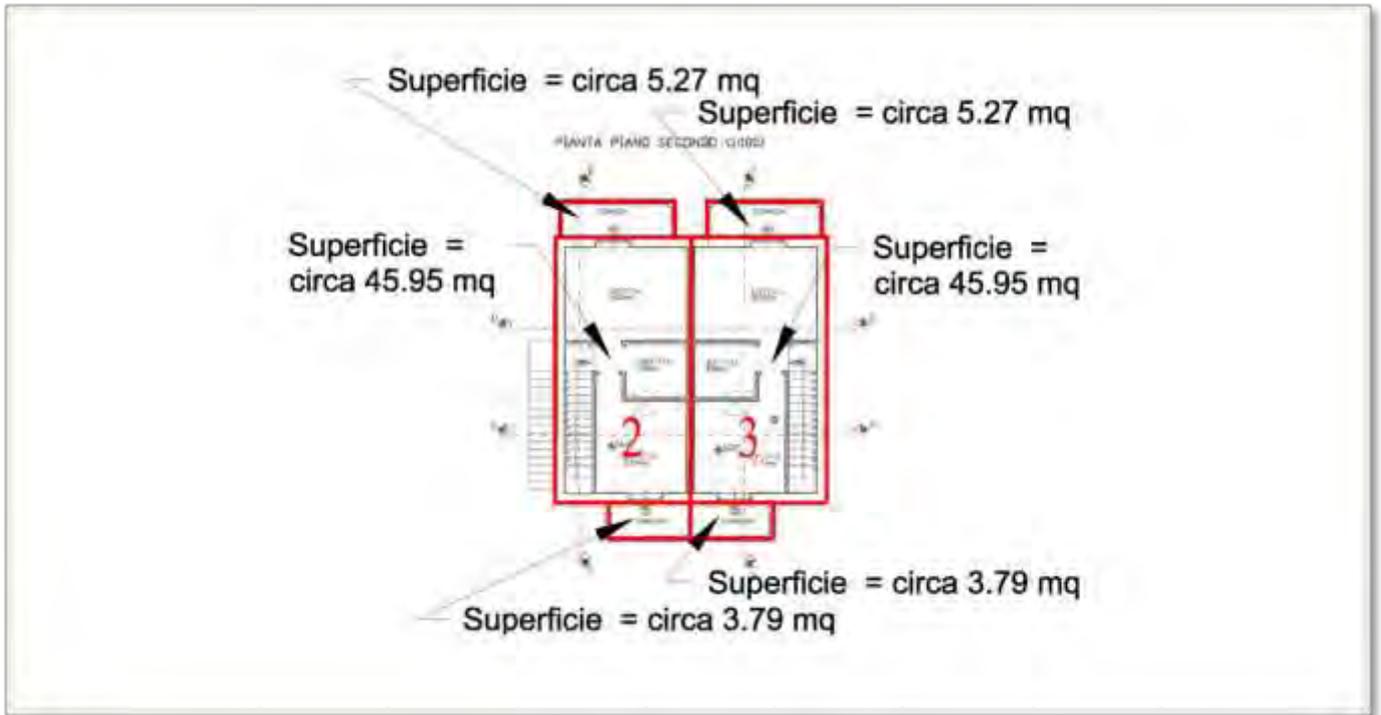
Pianta piano terra



Pianta piano primo



Pianta piano secondo



Calcolo della superficie commerciale:

	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Convenzionale (mq)
<b>Appartamento n. 1</b>			
Piano terra	87.60	1.00	87.60
Superficie commerciale totale appartamento n. 1 =			87.60
<b>Appartamento n. 2</b>			
Piano primo	45.95	1.00	45.95
Terrazza	3.82	0.35	1.34
Piano secondo	45.95	0.50	22.98
Terrazza	5.27	0.35	1.84
Terrazza	3.79	0.35	1.33
Superficie commerciale totale appartamento n. 2 =			73.43
<b>Appartamento n. 3</b>			
Piano primo	45.95	1.00	45.95
Terrazza	3.82	0.35	1.34
Piano secondo	45.95	0.50	22.98
Terrazza	5.27	0.35	1.84
Terrazza	3.79	0.35	1.33
Superficie commerciale totale appartamento n. 3 =			73.43

A titolo cautelativo, al resede di pertinenza non è stato attribuito alcun valore di stima.

**Valore di stima (immobile completato):**

Valore di stima Appartamento n. 1, piano t	=	1.300,00 €/mq. x 86.70 mq.	=	€ 113.880,00
Valore di stima Appartamento n. 2, piano 1-2	=	1.200,00 €/mq. x 73.43 mq.	=	€ 88.119,60
Valore di stima Appartamento n. 3, piano 1-2	=	1.200,00 €/mq. x 73.43 mq.	=	€ 88.119,60
<hr/>				
Valore Totale =				€ 290.119,20

**Valore di stima (immobile allo stato grezzo):**

Per completare i lavori, il perito ritiene congruo deprezzare il valore dell'immobile del 50%

Valore Totale (a seguito del deprezzamento stato grezzo) = 290.119,20 € x 50% = € 145.059,60

**Valore Totale arrotondato = € 145.000,00**

Deprezzamento per la presenza del Pozzo irregolare interno al fabbricato che dovrà essere tombato =  
**€ 10.000,00**

<b>Valore Totale Lotto C =</b>	<b>€ 135.000,00</b>
--------------------------------	---------------------

**Valore di stima Lotto C**

**Valore Totale = € 135.000,00**

Con osservanza

Il Perito



**Allegato:**

- Documentazione Catastale ed Edilizia, Titoli di Provenienza, aggiornata al 12.02.2018;

Arezzo, lì 12.02.2018

# Tribunale di Arezzo

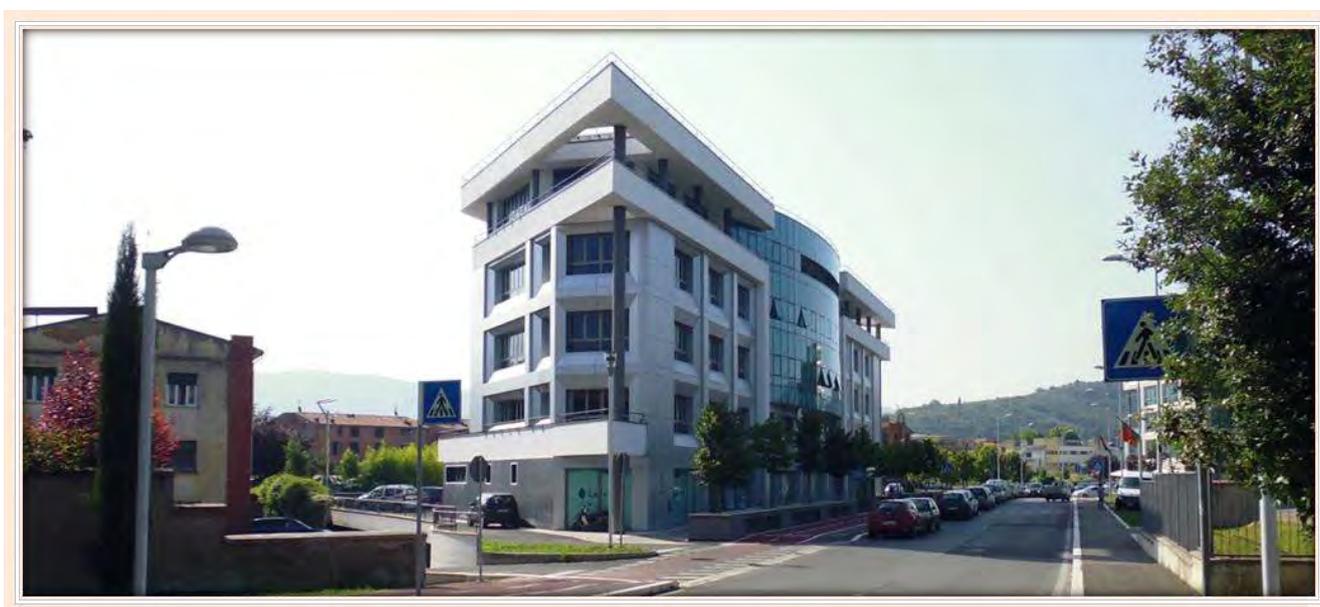
Sezione Fallimentare

Giudice delegato  
Dott. Antonio Picardi

**R.F. n. 13/2016**

Fallimento I.C.E.A. S.r.l.  
con sede via Antonio Garbasso n. 36 in Arezzo  
codice fiscale: 01806880512

Curatore Fallimentare: Dott. Massimo Borri



## Lotto A

Relazione Tecnica Integrativa in forma anonima

Lotto A - Piano Primo

Regolarità Urbanistica/Edilizia e Catastale



### Allegati:

Allegato n. 1 Lotto A - documentazione catastale piano primo aggiornata al 07/09/2018;

Allegato n. 2 Lotto A - rilievo e restituzione grafica, pianta piano primo, lotti di vendita A/91 e A/99.

**Arezzo, lì 24/09/2018**

Il sottoscritto Arch. Alessandro Stocchi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Arezzo al n. 487, con studio in Via della Regghia n. 52 in Arezzo, in data 16/02/2016 accetta l'incarico di Perito per la redazione della perizia estimativa dei beni immobili di proprietà della Società I.C.E.A. S.r.l.

## **Lotto A**

Porzione d'immobile composto da cinque piani fuori terra adibiti principalmente ad attività commerciale e direzionale e da due piani interrati destinati a magazzino, locali deposito, posti auto e posti moto, sito in Arezzo in Via Antonio Garbasso n. 36/B e 42/A.

### **Premessa:**

Il Perito ha quantificato le superfici di vendita utilizzando i dati catastali in atti che risultano regolarmente depositati presso l'Ufficio del Territorio di Arezzo.

L'edificio è di recente costruzione e per gli immobili già terminati sono state rilasciate dai professionisti incaricati Attestazioni di Conformità e Certificazioni di Abitabilità.

Successivamente al deposito dell'integrazione della perizia di stima del 01/09/2017, il Perito ha ricevuto l'incarico di verificare la conformità urbanistica-edilizia e catastale dei lotti oggetto di stima.

Al fine dell'analisi è stata utilizzata la documentazione edilizia dello stato autorizzato depositato presso l'Archivio del Comune di Arezzo e la documentazione catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Arezzo.

Sono stati eseguiti i seguenti accertamenti analizzando la conformità tra:

1. la documentazione edilizia dello stato autorizzato e la documentazione catastale;
2. lo stato attuale dei luoghi e la documentazione edilizia dello stato autorizzato;
3. lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale;

Al fine dell'accertamento descritto al **paragrafo 1.** il perito ha digitalizzato e sovrapposto, con l'ausilio di programmi raster, la documentazione edilizia e la documentazione catastale. Dalla verifica è emerso che in alcuni casi le documentazioni non erano tra loro conformi.

Al fine della verifica descritta al **paragrafo 2.** il perito ha dovuto effettuare un impegnativo rilievo metrico dettagliato di tutti i subalterni appartenenti ai lotti oggetto di stima. I dati acquisiti con i rilievi metrici sono stati utilizzati per ricostruire graficamente le planimetrie dello stato attuale dei luoghi. Per la ricostruzione grafica è stato impiegato un programma vettoriale CAD.

Durante le sovrapposizioni tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato autorizzato è emerso che in alcuni casi le rappresentazioni grafiche non erano tra loro conformi.

Per regolarizzare le varie difformità edilizie presenti nei lotti, nei casi dove è già stato depositato presso l'Amministrazione Comunale il documento di fine lavori, va eseguita la verificata della fattibilità con la normativa vigente all'epoca della realizzazione e la normativa vigente al momento della richiesta.

Nei casi conformi può essere presentato un deposito tardivo dell'opera realizzata (art. 143 L.R. 65/2014) pagando la sanzione amministrativa di 516,00 euro maggiorata del 20% come previsto dal Regolamento Comunale n. 23 del 22/02/2016 all'art. 14, oltre alle spese tecniche necessarie per la redazione della documentazione tecnica.

Nei casi difformi deve essere verificata la sanabilità ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 380/2001 e art. 40, comma 6 della L. 47/1985.

I valori di stima sono comprensivi dei costi necessari per regolarizzare le varie difformità presenti nell'immobile.

Nei subalterni in fase di costruzione, per le opere di completamento che dovranno essere ancora realizzate, dovranno essere inoltrate presso l'Amministrazione Comunale nuove pratiche edilizie.

I valori di stima sono comprensivi dei costi necessari per regolarizzare le varie difformità presenti nell'immobile.

Al fine dell'accertamento descritto al paragrafo 3. il perito ha effettuato la sovrapposizione tra le planimetrie dello stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale.

Dalla verifica è emerso che in alcuni casi le documentazioni non erano tra loro conformi.

Ai fini della vendita delle unità immobiliari, affinché il bene sia correttamente identificato, è necessario che lo stato dei luoghi sia conforme con la documentazione catastale.

Il tecnico incaricato per redigere la denuncia di variazione catastale, necessaria per la corretta identificazione del bene, ha utilizzato come supporto la documentazione grafica ed i rilievi metrici effettuati dal Perito.

I locali ubicati al piano primo, sub. 152 e sub. 153, sono attualmente in affitto alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX".

La Superficie Convenzionale Vendibile calcolata è stata determinata al lordo le murature interne ed esterne perimetrali. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm. 50; i muri in comunione con altri immobili, vengono computati nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Al fine della valutazione delle superfici così determinate, le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), analizzate dal Perito, non possono intendersi sostitutive alla stima, ma soltanto di ausilio alla stessa, come espressamente indicato dalla stessa Agenzia del Territorio.

Le valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) fanno riferimento alle Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali, nonché a valori rielaborati dall'Agenzia stessa.

Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle Agenzie Immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e le principali associazioni di categoria.

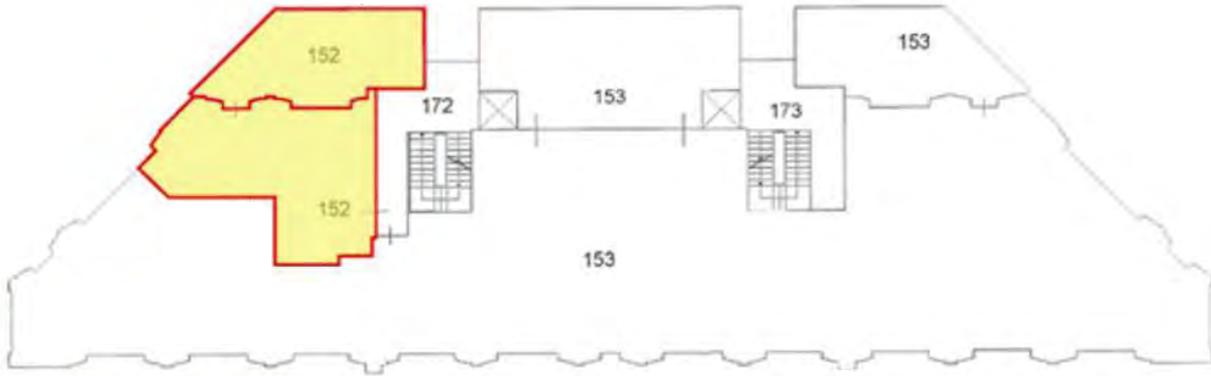
Per la valutazione del Valore di Stima il perito ha inoltre considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, livello di finitura, livello del piano, esposizione, ecc...

Al fine della determinazione del valore di stima, il perito ha consultato i rogiti notarili delle unità immobiliari compravendute nello stesso immobile (allegato n.5 "Contratti di Compravendita" depositato in data 24/07/2016).

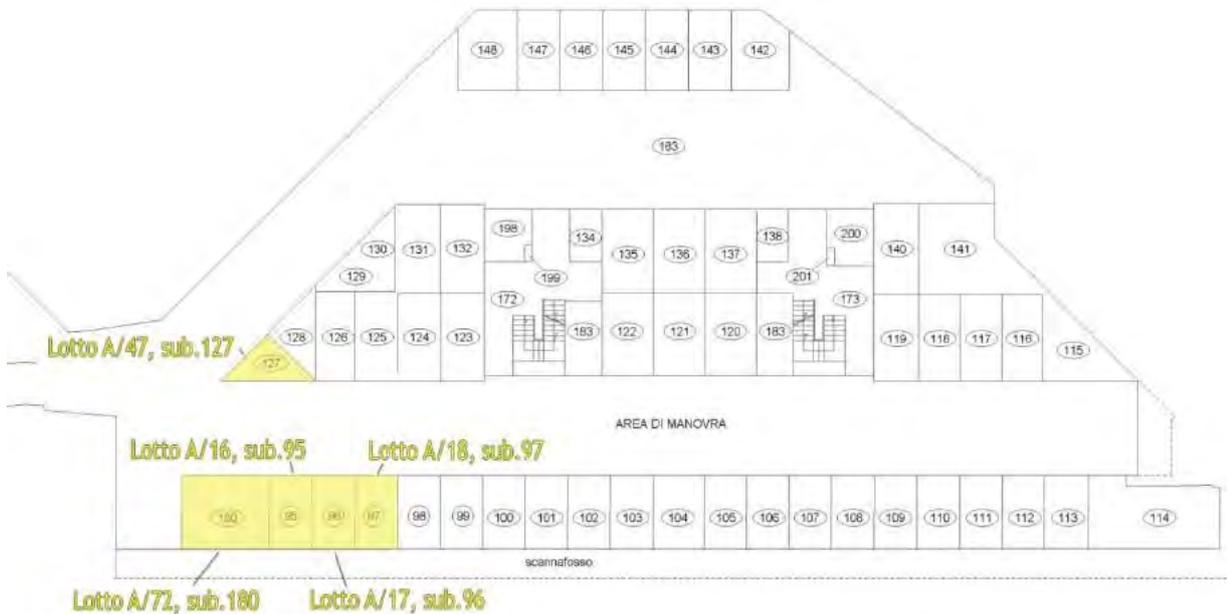
**Lotto A - Identificazione Grafica e Catastale dei Lotti di vendita A/91 e A/99**

**Identificazione grafica Lotto di vendita A/91**

Pianta piano primo



Pianta piano primo interrato



**Composizione Lotto A/91**

Lotto A/64	A/10 - Uffici e studi privati	piano 1	sub. 152
Lotto A/47	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 127
Lotto A/72	C/6 - Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 180
Lotto A/16	C/6 - Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 95
Lotto A/17	C/6 - Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 96
Lotto A/18	C/6 - Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 97

**Identificazione Catastale del Lotto di vendita A/91** (dati Catastali aggiornati al 07/09/2018 e in allegato)

**Lotto A/64**

“Uffici e studi privati”, piano 1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **sub. 152** - Zona Censuaria 2 – Categoria A/10  
- Classe 4 - Consistenza 3 Vani – Rendita 712,71 Euro;

**Lotto A/47**

“Magazzino, locale deposito”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **sub. 127** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2  
- Classe 6 - Consistenza 6 mq - Rendita 14,56 Euro;

**Lotto A/72**

“Posto Auto”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **sub. 180** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 20 mq - Rendita 68,17 Euro;

**Lotto A/16**

“Posto Auto”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **sub. 95** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**Lotto A/17**

“Posto Auto”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **sub. 96** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**Lotto A/18**

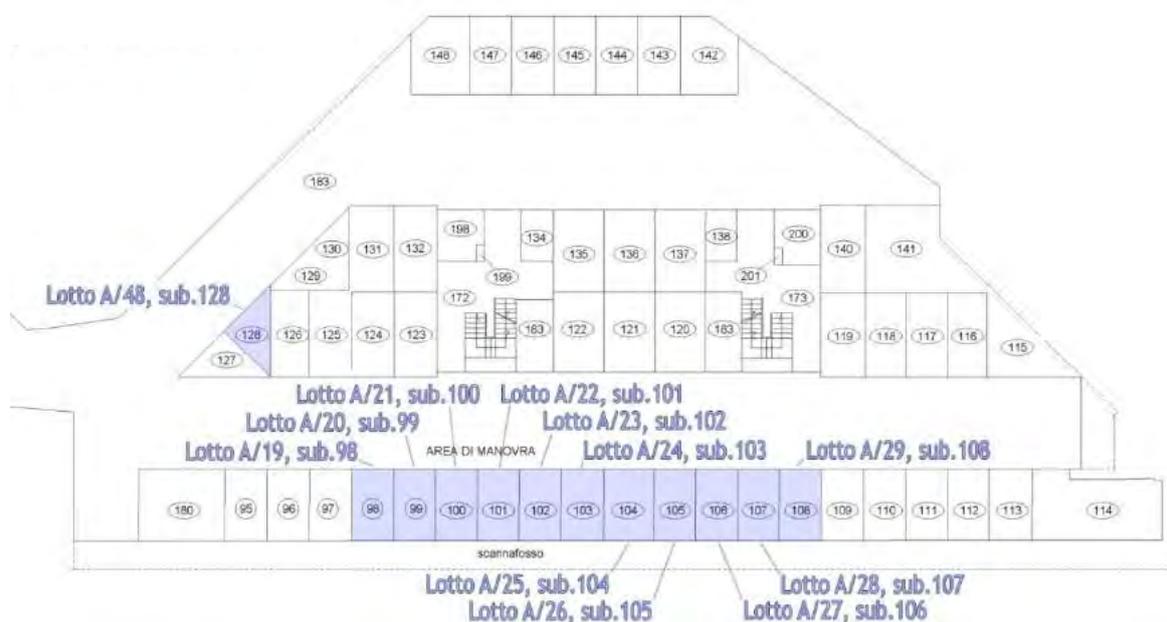
“Posto Auto”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **sub. 97** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

## Identificazione grafica Lotto di vendita A/99

Pianta piano primo



Pianta piano primo interrato



Composizione Lotto A/99:

Lotto A/65	A/10 - Uffici e studi privati)	piano P/1	sub. 153
Lotto A/48	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 128
Lotto A/19	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 98
Lotto A/20	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 99
Lotto A/21	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 100
Lotto A/22	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 101
Lotto A/23	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 102
Lotto A/24	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 103
Lotto A/25	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 104
Lotto A/26	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 105
Lotto A/27	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 106
Lotto A/28	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 107
Lotto A/29	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 108

**Identificazione Catastale del Lotto di vendita A/99** (dati Catastali aggiornati al 07/09/2018 e in allegato)

**Lotto A/65**

“Uffici e studi privati”, piano 1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **sub. 153** - Zona Censuaria 2 - Categoria A/10 - Classe 4 - Consistenza 27 Vani - Rendita 6.414,39 Euro;

**Lotto A/48**

“Magazzino, locale deposito”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **sub. 128** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2 - Classe 6 - Consistenza 5 mq - Rendita 12,14 Euro;

**Lotto A/19**

“Posto Auto”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **sub. 98** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**Lotto A/20**

“Posto Auto”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **sub. 99** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**Lotto A/21**

“Posto Auto”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **sub. 100** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**Lotto A/22**

“Posto Auto”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **sub. 101** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**Lotto A/23**

“Posto Auto”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **sub. 102** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**Lotto A/24**

“Posto Auto”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **sub. 103** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**Lotto A/25**

“Posto Auto”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 104** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 13 mq - Rendita 44,31;

**Lotto A/26**

“Posto Auto”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 105** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**Lotto A/27**

“Posto Auto”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 106** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**Lotto A/28**

“Posto Auto”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 107** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

**Lotto A/29**

“Posto Auto”, piano S/1,  
Sezione Urbana “A”- Foglio 108, Particella n° 3158 - **Sub. 108** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6  
- Classe 5 - Consistenza 11 mq - Rendita 37,49 Euro;

## Descrizione dell'Immobile

L'immobile è di recente costruzione e vi si accede da via Antonio Garbasso tramite due ingressi posti a piano terra ai numeri civici n. 36/B e n. 42/A.

L'edificio a pianta trapezoidale si sviluppa verticalmente su due piani interrati e quattro piani fuori terra. I due livelli interrati sono adibiti ad autorimesse, posti moto e locali deposito, il piano terra ha destinazione commerciale, gli ulteriori quattro piani, sono con destinazione direzionale. La copertura piana è con terrazzo praticabile ed è fruibile da due corpi scala che servono anche l'intero edificio. Sul terrazzo è installato un impianto fotovoltaico. Sono inoltre presenti due ascensori a servizio dell'immobile.

Come riportato dallo stesso progettista nella relazione allegata al deposito di variante in corso d'opera, pratica 4524/2012, *"Il progetto dell'edificio, orientato in fase di redazione ad un risultato di grande qualità architettonica, è stato realizzato nel rigoroso rispetto delle previsioni, sia per quanto riguarda la composizione architettonica, sia per la scelta dei materiali di finitura. Particolare cura è stata riservata al dimensionamento delle parti strutturali dell'edificio, nel pieno rispetto della normativa antisismica, e sia per quanto riguarda la progettazione ed esecuzione degli impianti idrotermico, sanitario ed elettrico..."*

*...Particolare attenzione è stata riservata ai contenimenti energetici dell'edificio, migliorando sensibilmente i paramenti esterni onde abbattere la trasmittanza degli stessi, usando blocchi di Poroton di 35 cm di spessore, con doppio cappotto termico interno ed esterno, il tutto reso ancora più efficace dalle pareti ventilate in Alucobond. I serramenti esterni in profilati di alluminio a taglio termico sono quanto di meglio offre oggi il mercato, ai quali è stato applicato un sistema di vetri a camera d'aria, che garantiscono un minimo di trasmittanza termica, sia per il dimensionamento della camera d'aria che della qualità dei vetri, nel rispetto del contenuto del D.M. 1444/68, art. 9. Anche l'isolamento termico-acustico fra i vari piani e fra i vari locali di piano è stato realizzato onde dare una risposta ottimale rispetto ai requisiti delle normative... (allegato n. 2 depositato dal perito in data 01/09/2017).*

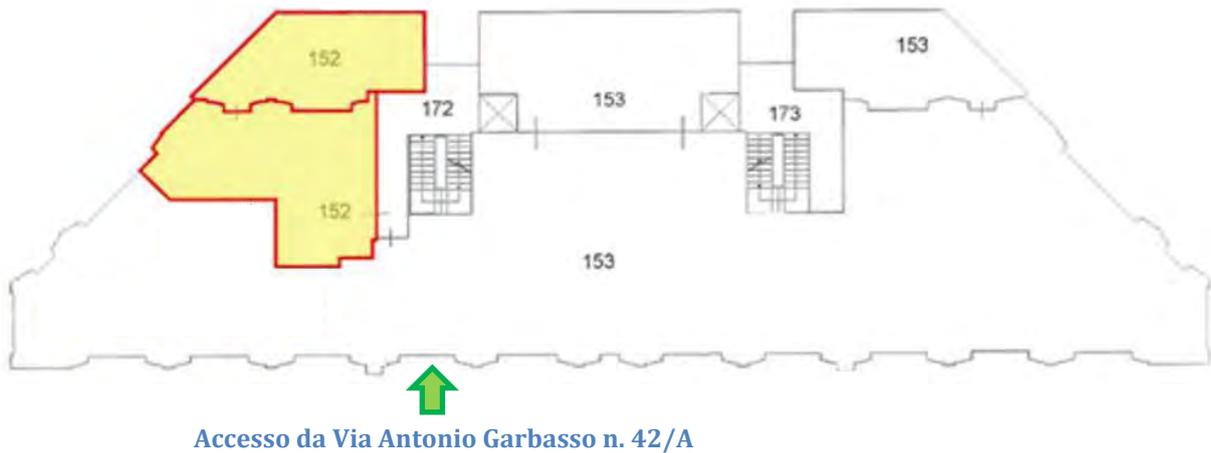
Il livello di finitura dei quattro piani fuori terra dell'immobile, ad eccezione dei subalterni ancora da completare, dei due piani interrati e della copertura è ottimo.

Ad integrazione delle precedenti relazioni depositate dal perito, nei successivi paragrafi verranno descritte e illustrate alcune delle criticità rilevate durante i sopralluoghi.

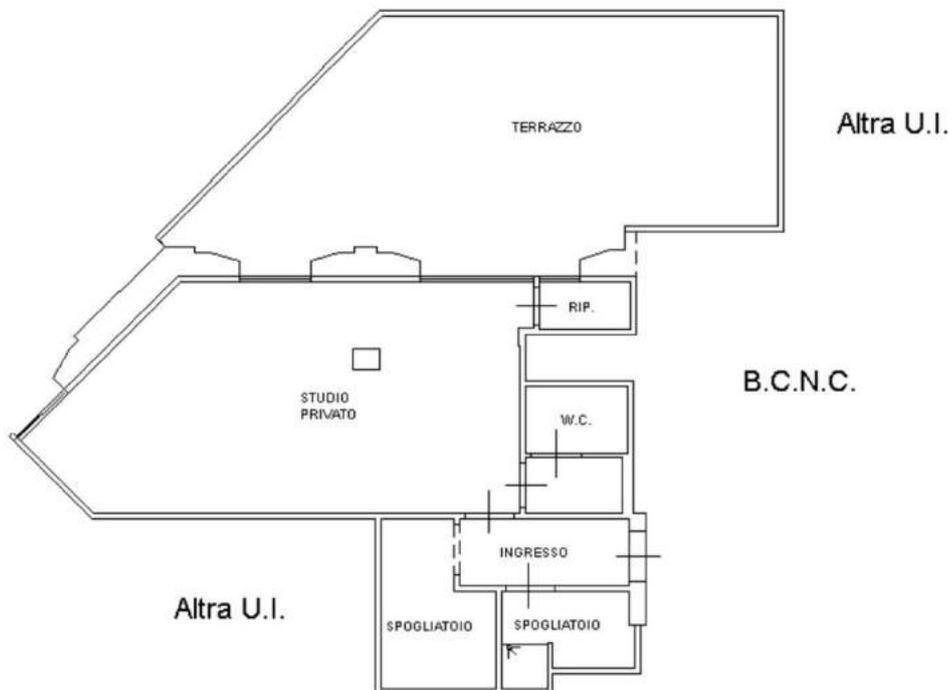
**Descrizione del Lotto A/64** (Lotto di vendita A/91)

Sezione Urbana "A" - Foglio 108, Particella n° 3158 - **sub. 152** - Zona Censuaria 2 – Categoria A/10  
- Classe 4 - Consistenza 3 Vani – Rendita 712,71 Euro;

Identificazione grafica del Lotto  
Pianta piano primo



**Planimetria Catastale sub. 152** (aggiornata con variazione catastale del 11/07/2018, in allegato)



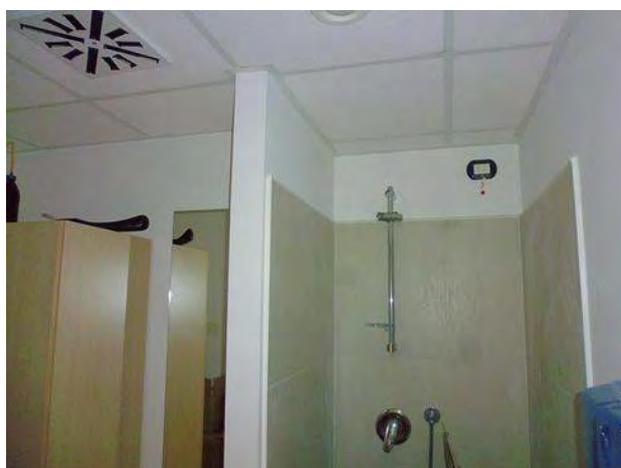
L'immobile contraddistinto con il Lotto A/64 è adibito a uffici e studi privati e vi si accede da Via Antonio Garbasso n. 42/A. Il lotto è posto a piano primo ed è composto da un ingresso, due spogliatoi, uno studio privato con antibagno e bagno, un ripostiglio e un terrazzo.

L'impianto di riscaldamento-condizionamento è costituito da una pompa di calore con unità esterna posta nella copertura, le canalizzazioni e i diffusori sono posizionati nel controsoffitto dei vani. Nello studio privato sono presenti anche due pompe di calore con split e unità esterna. La produzione e accumulo di acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di un bollitore.

Non sono state rintracciate dal perito le dichiarazioni di conformità degli impianti (legge 46/90).

Si precisa che dall'Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità n. 12-326 del 30/11/2010, le dichiarazioni di conformità degli impianti (legge 46/90), risultano fornite dalle imprese installatrici (allegato n. 2 depositato dal perito in data 01/09/2017).

#### Rilievo fotografico

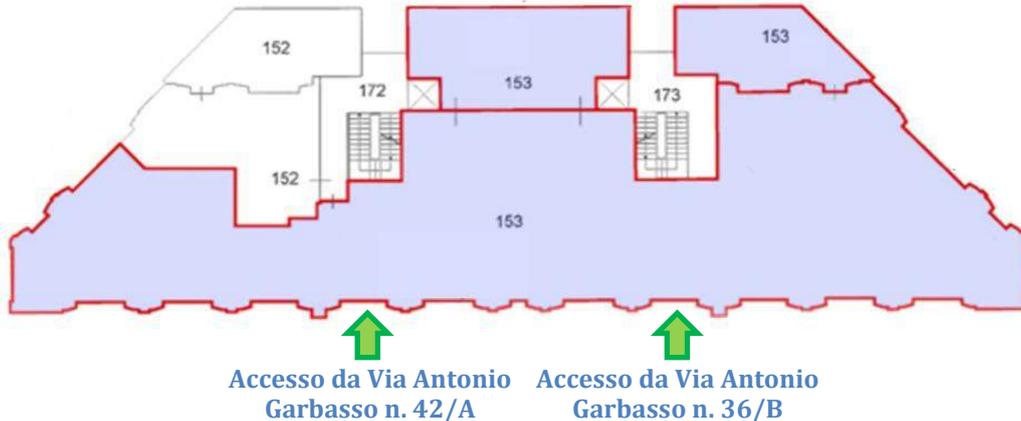




### Descrizione del Lotto A/65 (Lotto di vendita A/99):

Sezione Urbana "A" - Foglio 108, Particella n° 3158 - sub. 153 - Zona Censuaria 2 - Categoria A/10 - Classe 4 - Consistenza 27 Vani - Rendita 6.414,39 Euro;

Identificazione grafica del Lotto  
Pianta piano primo



### Planimetria Catastale sub. 153 (aggiornata con variazione catastale del 11/07/2018, in allegato)



L'immobile contraddistinto con il Lotto A/65 è adibito a uffici e studi privati e vi si accede da Via Antonio Garbasso n. 36/B e n. 42/A. Il lotto è posto a piano primo ed è composto da un ingresso reception e sala di attesa, cinque studi medici, nove box fisioterapia, due ambienti adibiti a medicina dello sport, un box riabilitativo, un box, una stanza del sale, un laboratorio analisi, una cucina, un magazzino, cinque spogliatoi, un archivio, due ripostigli, tre locali tecnici, quattro bagni con antibagno e due terrazze.

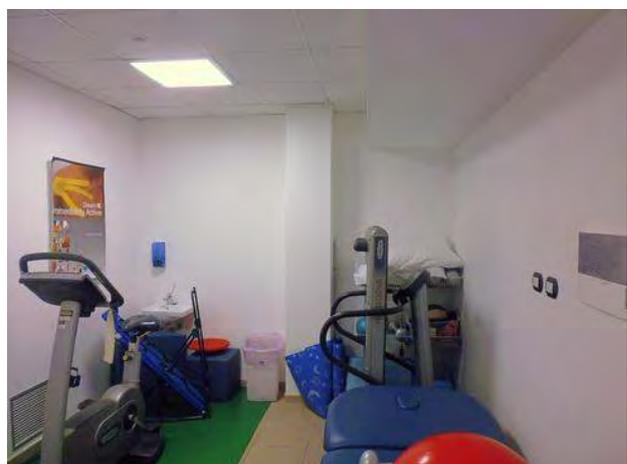
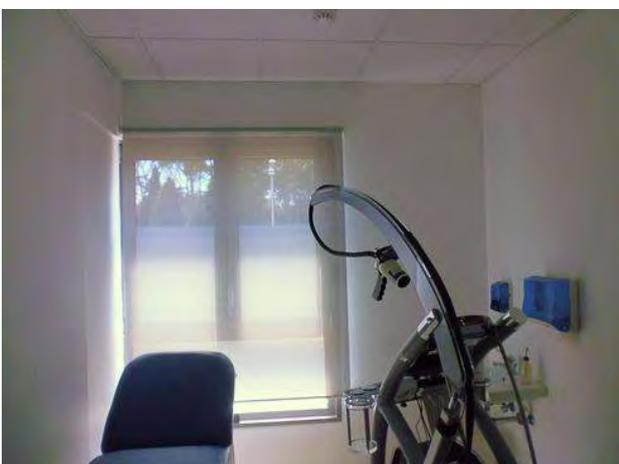
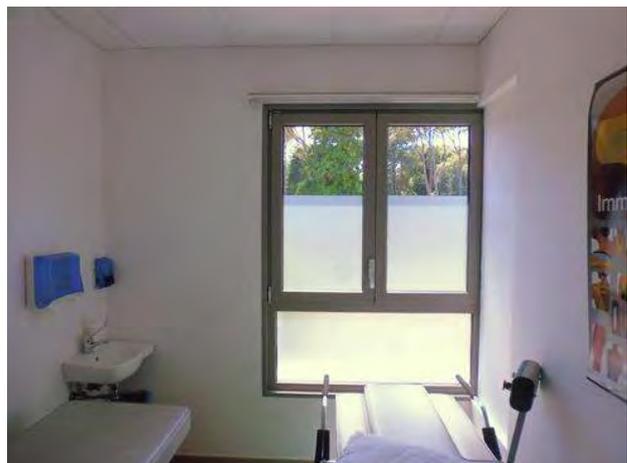
L'impianto di riscaldamento-condizionamento è costituito da una pompa di calore con unità esterna posizionata nella copertura, le canalizzazioni e i diffusori sono posizionati nel controsoffitto dei vani. La produzione e accumulo di acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di un bollitore.

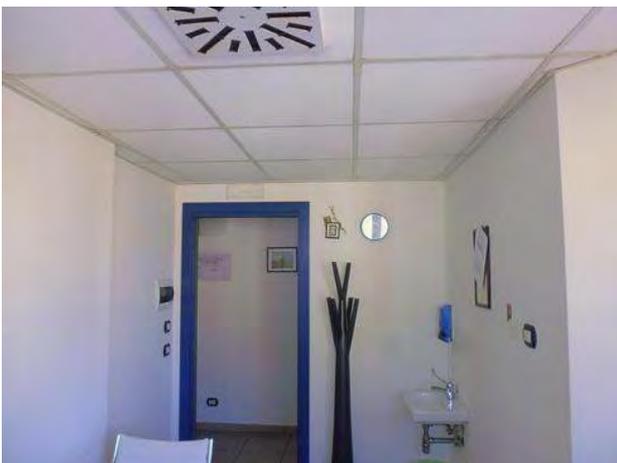
Non sono state rintracciate dal perito le dichiarazioni di conformità degli impianti (legge 46/90).

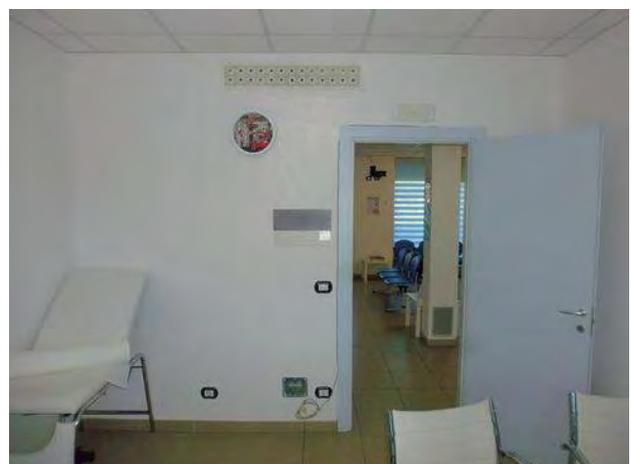
Si precisa che dall'Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità n. 12-326 del 30/11/2010, le dichiarazioni di conformità degli impianti (legge 46/90), risultano fornite dalle imprese installatrici (allegato n. 2 depositato dal perito in data 01/09/2017).

Rilievo fotografico













**Lotto di vendita A/91 e Lotto di vendita A/99**

Piano primo interrato

Tracce di infiltrazioni e percolamenti di acqua localizzati nel solaio di copertura delle autorimesse in corrispondenza della vibilità e dei parcheggi ubicati a piano terra



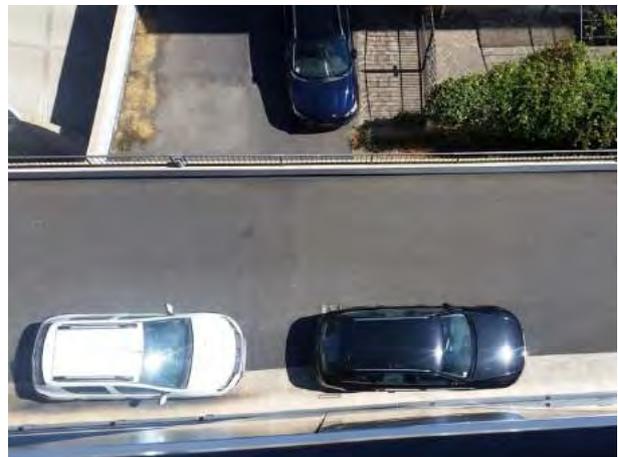


Al fine dell'analisi delle cause che hanno prodotto i percolamenti d'acqua, dovranno essere effettuate ulteriori indagini sull'impianto di smaltimento delle acque meteoriche e sullo stato di manutenzione dello strato impermeabilizzante del solaio soprastante. Inoltre dovranno essere effettuate verifiche sulla eventuale presenza e condizioni di manutenzione delle tubazioni in prossimità dell'immobile.

Per quanto concerne le tracce di infiltrazioni di acqua rilevate dovranno essere effettuati ulteriori controlli e verifiche per stabilirne la sussistenza e le cause che le hanno prodotte.

E' comunque necessaria la verifica dell'impianto elettrico da parte di un tecnico specializzato.

Viabilità e parcheggi ubicati a piano terra:





Particolare delle tubazioni che limitano il pieno utilizzo in altezza dei vani:



## Riepilogo Normativa Edilizia Vigente Sull'Area

Riepilogo normativa vigente sull'area

ID dell'area: 14047

Superficie: 2724.22 mq

Normativa vigente sull'area:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale
Zone territoriali omogenee	C zone destinate a nuovi complessi insediativi
	aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05
Aree di trasformazione	Piano attuativo in corso ATPA1409

*Sistemi, sottosistemi ed ambiti:*

Art. 8 Disposizioni generali

*Sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale:*

Art. 39 Il sistema Insediativo

Art. 40 Sistema della Residenza

*Zone territoriali omogenee;*

*C zone destinate a nuovi complessi insediativi;*

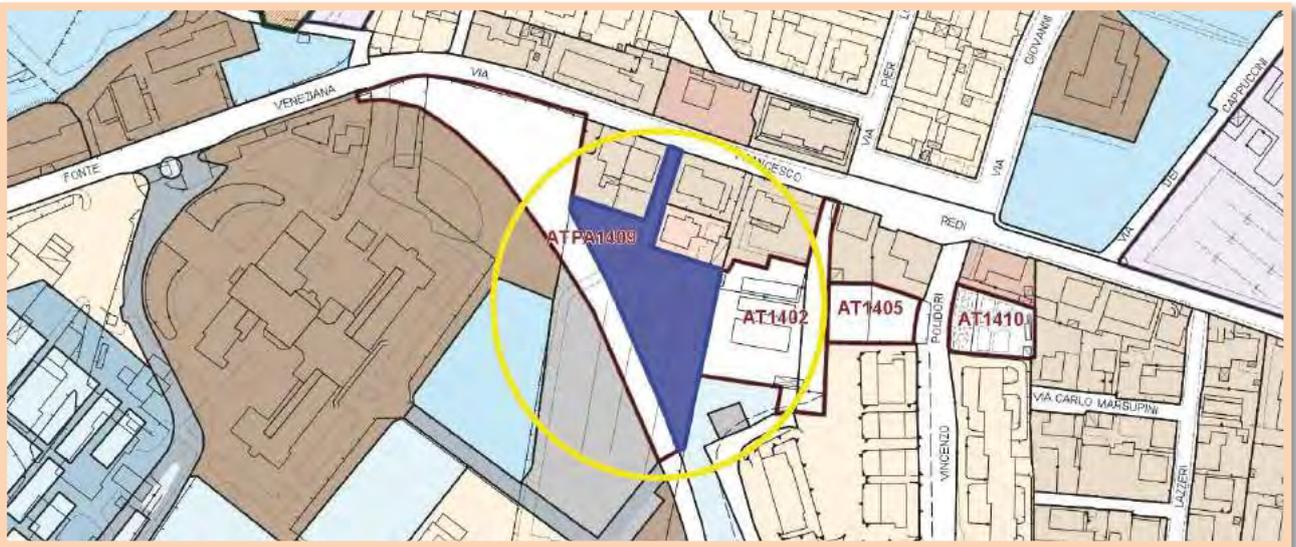
*Aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05;*

*Aree di trasformazione:*

Art. 79 Disposizioni generali

*Piano attuativo in corso ATPA1409,*

*(Aree di intervento) ATPA\_14\_09 Area di Trasformazione in itinere. PUA Garbasso:*



**Pratiche Edilizie e Titoli Edilizi dell'immobile (allegato n.2 depositato in data 01/09/2017)**

**1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010:**

per la costruzione del fabbricato ad uso Commerciale e Direzionale  
comunicazione inizio lavori del 24/11/2010;

**2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica edilizia 197/2010;**

**3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente:**

Il perito riporta la descrizione effettuata dal progettista nella relazione tecnica allegata al deposito di variante: *"Il progetto allegato riguarda una variante all'intervento di edificazione del fabbricato con destinazione commerciale-direzionale, di cui al Permesso di costruire n° 92 del 22/09/2010, ai sensi dell'art. 142 della LR 01/05 e dell'art. 15 del vigente Regolamento edilizio. Nella fattispecie trattasi di variante finale con riferimento ai due piani interrati destinati ad autorimessa, al piano terra destinato a locali commerciali, ai piani primo e secondo destinati a locali direzionali, nel rispetto della destinazione d'uso prevista dalla variante urbanistica e dal progetto approvato con Permesso di Costruire n° 92/10, mantenuta tale anche per i piani terzo e quarto in corso di completamento. Allo stato attuale infatti è dato conoscere le ripartizioni del piano terra, del piano primo e del piano secondo, corrispondenti alle unità immobiliari vendute. Nello specifico si descrive la nuova consistenza dei 3 piani fuori terra ultimati:*

*PIANO TERRA*

*n. 4 unità immobiliari ad uso commerciale, vani scala ed ascensore di collegamento verticale.*

*PIANO PRIMO*

*n. 2 unità a destinazione direzionale.*

*PIANO SECONDO*

*. 6 unità a destinazione direzionale.*

*Ad oggi non è dato ancora conoscere le ripartizioni dei piani terzo e quarto. Pertanto per queste parti non vendute le ripartizioni risultano puramente indicative e rispondenti a quelle del progetto approvato:*

*PIANO TERZO*

*n. 5 unità a destinazione direzionale.*

*PIANO QUARTO*

*n. 5 unità a destinazione direzionale."*

Estratto degli elaborati grafici depositati presso l'Amministrazione Comunale:

Tav. 02F - Stato di Variante pianta piano secondo piano interrato;

Tav. 03F - Stato di Variante pianta piano primo piano interrato, autorimessa auto e moto;

Tav. 05F - Stato di Variante pianta piano primo, attività direzionali;

Tav. 06F - Stato di Variante pianta piano secondo, attività direzionali;

**4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012:**

in riferimento alla pratica edilizia 4524/2010, è stata presentata dal D.L. la comunicazione di Fine Lavori con la denuncia di variazione catastale di n. 130 subalterni disposti sui piani S2, S1, T, 1, 2;

**5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità :**

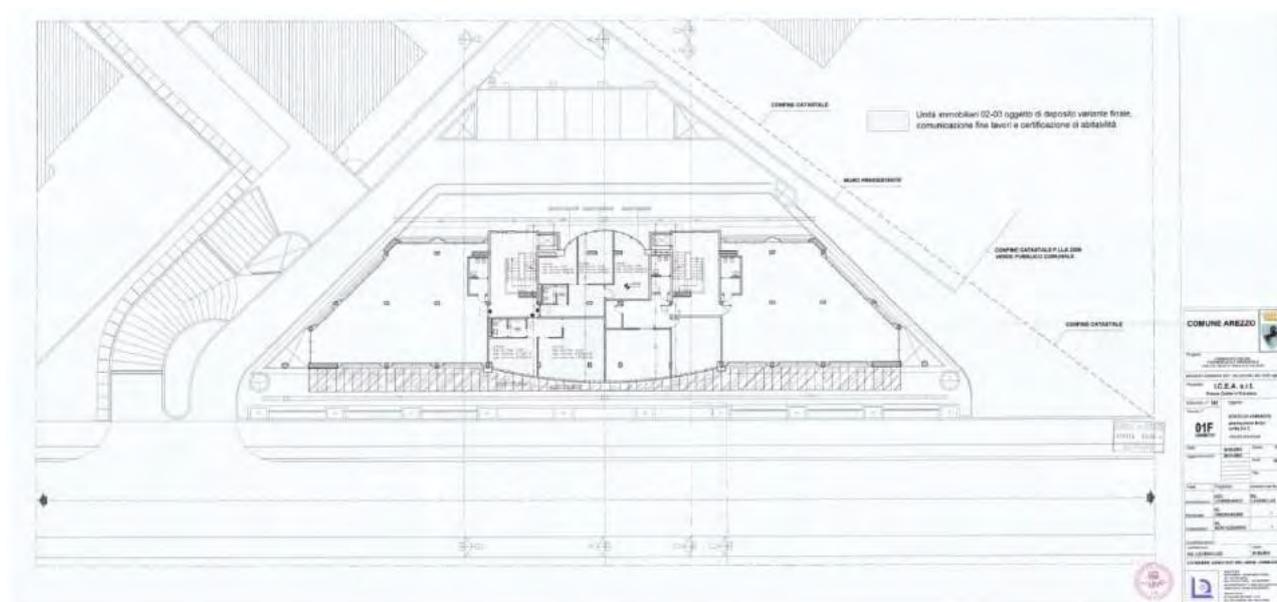
attestazione riferita alla comunicazione di fine lavori parziale limitatamente ai piani secondo interrato, primo interrato, piano terra, piano primo, piano secondo.

**6. Certificato di Collaudo statico, pratica depositata presso l'Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012:**

**7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10:**

**Elaborato grafico "01F corretto (unità 2 e 3)"**

La variante interessa solo il Sub. 160 che non è oggetto di procedura fallimentare:



Si riporta l'elaborato grafico "01F corretto" in quanto il Progettista in data 08/08/2014 deposita presso l'Amministrazione Comunale la seguente documentazione integrativa comunicando "...la corretta rappresentazione delle unità non oggetto di intervento...":

*"Il sottoscritto Dott. Arch. Marco Lucherini, nella qualità di Progettista, con riferimento all'intervento in oggetto, in merito alla documentazione integrativa richiesta, si prega di trasmettere la seguente documentazione:*

*Tav. 01F corretta - Stato di variante – Pianta piano terzo unità 2 – 3.*

*La correzione a chiarimento, come da richiesta, riguarda la corretta rappresentazione delle unità non oggetto di intervento e degli spazi a cielo aperto, che non hanno subito varianti rispetto al titolo originario."*

Comunicazione del 08/08/2014:



**AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI AREZZO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

**Alla cortese attenzione del Geom. Gianna Pezzuoli –**

OGGETTO :	Progetto di fabbricato a destinazione commerciale e direzionale sito in Arezzo fra Via Trento e Trieste. DEPOSITO VARIANTE ART. 142 LR 01/05 – Piano terzo unità 2-3 <b>Pratica Edilizia 4560/13</b>
COMMITTENTE :	I.C.E.A. s.r.l. Piazza Giotto n°8 - Arezzo
PROGETTISTA :	Dott. Arch. Marco Lucherini Via XXV Aprile, 6 – Arezzo

### **TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RICHIESTA**

Il sottoscritto Dott. Arch. Marco Lucherini, nella qualità di Progettista, con riferimento all'intervento in oggetto, in merito alla documentazione integrativa richiesta, si prega trasmettere la seguente documentazione:

Tav. 01F corretta – Stato di variante – Pianta piano terzo unità 2-3

La correzione a chiarimento, come da richiesta, riguarda la corretta rappresentazione delle unità non oggetto di intervento e degli spazi a cielo aperto, che non hanno subito varianti rispetto al titolo originario.

Arezzo, lì 20-11-2013

**Il Progettista  
Dott. Arch. MARCO LUCHERINI**



**Titolo di provenienza** (allegato n. 4 depositato in data 24/07/2016)

Atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rep. xxxxxxxx, racc. xxxxxxxx tra la Soc. xxxxxxxx e la Soc. I.C.E.A. s.r.l., registrato in Arezzo in data xxxxxxxx, rep. n. xxxxxxxx serie xxxxxxxx e trascritto in Arezzo in data xxxxxxxx al n. xxxxxxxx part.

estratto dall'atto di compravendita: “- area di terreno edificabile sita in Comune di Arezzo, zona "ex Garbasso " , costituente il lotto unico previsto nella variante al Piano Regolatore Generale del detto Comune "Aree limitrofe alla scheda C/29 Garbasso " , adottata dall'Amministrazione Comunale con deliberazione del proprio Consiglio n . 233, presa nell'adunanza del 11 dicembre 2008, pubblicata nel B.U.R.T. n . 4 del 28 gennaio 2009, approvata definitivamente dalla medesima Amministrazione con deliberazione del medesimo Consiglio n . 53 , presa nell'adunanza del 23 aprile 2009, convenzionata con l ' Amministrazione medesima con atto ai rogiti del xxxxxxxx xxxxxxxx in data xxxxxxxx, repertorio n xxxxxxxx, debitamente registrato, trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Arezzo il xxxxxxxx n. xxxxxxxx part. ... L ' area in oggetto trovasi come in appresso catastalmente rappresentata al vigente Catasto Terreni del Comune di Arezzo, in ditta aggiornata: sezione A, foglio 108 , particella 3067, superficie ha. 0.28.12, redditi Euro 23,24 dominicale e Euro 8,71 agrario. b) ulteriore piccola area confinante con la suddetta, della superficie catastale di mq. 435 (quattrocentotrentacinque), catastalmente rappresentata al vigente Catasto Terreni del Comune di Arezzo , in ditta aggiornata: sezione A, foglio 108 , particella 3068, superficie ha. 0.04.35, redditi Euro 3,59 dominicale e Euro 1,35 agrario...”

**Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni** (allegato n.1 depositato in data 24/07/2016)

**1. Estratto dell'ispezione ordinaria del 25/02/2016**

*Dati della richiesta*

Codice fiscale: 01806880512

*Elenco omonimi*

1. I.C.E.A. S.R.L. con sede in Monte San Savino Arezzo
2. I.C.E.A. S.R.L. con sede in Arezzo

*Estratto dell'elenco sintetico delle formalità:*

- Iscrizione contro del 07/02/2011 – Registro Particolare xxxxxxxx, Registro Generale xxxxxxxx  
Pubblico Ufficiale Martini Andrea, Rep. xxxxxxxx del xxxxxxxx  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Soggetto debitore  
a favore di xxxxxxxx;

- Iscrizione contro del 05/10/2012 – Registro Particolare xxxxxxxx, Registro Generale xxxxxxxx  
Pubblico Ufficiale Martini Andrea, Rep. xxxxxxxx del xxxxxxxx  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Soggetto debitore  
a favore di xxxxxxxx;

- Iscrizione contro del 09/07/2013 – Registro Particolare xxxxxxxx, Registro Generale xxxxxxxx  
Pubblico Ufficiale Martini Andrea, Rep. xxxxxxxx del xxxxxxxx  
Ipoteca Volontaria a garanzia di debito  
Soggetto debitore  
a favore di xxxxxxxx;

- Trascrizione contro del 29/07/2014, Registro Particolare n. xxxxxxxx, Registro Generale n. xxxxxxxx  
Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario, Rep. xxxxxxxx del xxxxxxxx  
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili  
Soggetto contro: I.C.E.A. S.r.l.  
Soggetto a favore: xxxxxxxx;

**2. Trascrizione contro del 10/03/2016, Registro Particolare n. xxxxxxxx, Registro Generale n. xxxxxxxx**  
Pubblico Ufficiale, Tribunale di Arezzo, Rep. xxxxxxxx  
Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento  
Soggetto contro: I.C.E.A. S.r.l.  
Soggetto a favore: Massa di Creditori del fallimento I.C.E.A. S.r.l.;

**Analisi di mercato, atti di compravendita delle particelle compravendute nello stesso immobile,**  
(allegato n. 5 depositato in data 24/07/2016)

**1) Contratto di Compravendita** xxxxxxxx xxxxxxxx **del** xxxxxxxx, **rep.** xxxxxxxx, **racc.** xxxxxxxx **tra la**  
**Soc. ICEA s.r.l. e** xxxxxxxx xxxxxxxx

subalterni oggetto di compravendita:

- n. 3 unita immobiliare urbana a destinazione commerciale posta a piano terreno, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 150**, consistenza 231 mq;
  - **sub 149**, consistenza 203 mq;
  - **sub 181**, consistenza 140 mq;
  
- n. 4 posti autovettura ubicati a piano primo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 142**, consistenza 15 mq;
  - **sub 143**, consistenza 12 mq;
  - **sub 144**, consistenza 12 mq;
  - **sub 145**, consistenza 12 mq;
  
- n. 6 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 57**, consistenza 12 mq;
  - **sub 58**, consistenza 12 mq;
  - **sub 59**, consistenza 13 mq;
  - **sub 60**, consistenza 12 mq;
  - **sub 65**, consistenza 12 mq;
  - **sub 66**, consistenza 12 mq;
  
- n. 2 locali ad uso deposito ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 61**, consistenza 6 mq;
  - **sub 62**, consistenza 5 mq;
  - **sub 63**, consistenza 5 mq;
  - **sub 64**, consistenza 5 mq;
  - **sub 67**, consistenza 7 mq;
  - **sub 68**, consistenza 5 mq;
  
- n. 6 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 53**, consistenza 15 mq;
  - **sub 54**, consistenza 15 mq;
  - **sub 55**, consistenza 15 mq;
  - **sub 69**, consistenza 15 mq;
  - **sub 70**, consistenza 15 mq;
  - **sub 71**, consistenza 14 mq;

- n. 7 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:

- **sub 76**, consistenza 15 mq;
- **sub 77**, consistenza 12 mq;
- **sub 78**, consistenza 12 mq;
- **sub 79**, consistenza 12 mq;
- **sub 80**, consistenza 12 mq;
- **sub 81**, consistenza 12 mq;
- **sub 82**, consistenza 17 mq;

Prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 1.920.00,00 oltre iva

Classe energetica C

**2) Contratto di Compravendita Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx del xxxxxxxx, rep. xxxxxxxx, racc. xxxxxxxx tra la Soc. ICEA s.r.l. e xxxxxxxx xxxxxxxx**

particelle oggetto di compravendita:

- n. 2 unita immobiliare urbana a destinazione commerciale-direzionale posta a piano secondo, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:

- **sub 156**, consistenza 3 vani;

*Superficie calcolata graficamente dal Perito con l'ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne = mq circa 54,00 mq;*

- **sub 157**, consistenza 7.5 vani;

*Superficie calcolata graficamente dal Perito con l'ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne = mq circa 147,00 mq;*

- n. 4 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:

- **sub 29**, consistenza 11 mq;
- **sub 30**, consistenza 11 mq;
- **sub 31**, consistenza 11 mq;
- **sub 32**, consistenza 14 mq;

- n. 1 posti moto ubicato a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:

- **sub 35**, consistenza 4 mq;

Prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 726.735,54 oltre iva

**3) Contratto di Compravendita Notaio [REDACTED] [REDACTED] i del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED]**

particelle oggetto di compravendita:

- n. 1 Unita immobiliare urbana a destinazione commerciale posta a piano terreno, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 182**, consistenza 54 mq;
- n. 1 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 33**, consistenza 14 mq;
- n. 1 posti moto ubicato a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 34**, consistenza 4 mq;

Prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 300.000,00 oltre iva

**4) Contratto di Compravendita Notaio [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED] [REDACTED]**

particelle oggetto di compravendita:

- n.2 unita immobiliare urbana a destinazione direzionale posta a piano terzo, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 161**, consistenza 2.5 vani;  
*Superficie calcolata graficamente dal Perito con l'ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne = mq circa 70,00 mq;*
  - **sub 184**, consistenza 3.5 vani;  
*Superficie calcolata graficamente dal Perito con l'ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne = mq circa 75,60 mq;*
- n. 2 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
  - **sub 25**, consistenza 11 mq;
  - **sub 26**, consistenza 14 mq;

Prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 321.327,27 oltre iva

**5) Contratto di Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED]**

particelle oggetto di compravendita:

- n. 1 Unità immobiliare urbana a destinazione direzionale posta a piano secondo, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:

- **sub 155**, consistenza 2.5 vani;

*Superficie calcolata graficamente dal Perito con l'ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne = mq circa 54.60 mq;*

- n. 1 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:

- **sub 23**, consistenza 11 mq;

Prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 198.360,65 oltre iva

Classe energetica A

**6) Contratto di Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED]**

particelle oggetto di compravendita:

- n. 1 cantina ubicata a piano primo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:

- **sub 138**, consistenza 5 mq;

Prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 8.264,47 oltre iva

Prezzo al mq della cantina piano S1= circa 1.650,00 euro/mq

**7) Contratto di Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED]**

particelle oggetto di compravendita:

- n.1 unità immobiliare urbana a destinazione direzionale posta a piano terzo, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:

- **sub 160**, consistenza 8.5 vani;

*Superficie calcolata graficamente dal Perito con l'ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne = mq circa 176.70 mq;*

Immobile in classe energetica B

- n. 3 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:

- **sub 15**, consistenza 14 mq;

- **sub 16**, consistenza 14 mq;

- **sub 17**, consistenza 10 mq;

Prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 410.000,00 oltre iva

**8) Contratto Preliminare di Vendita del [REDACTED], depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED] [REDACTED]**

particelle oggetto di preliminare di vendita:

- n. 1 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
- **sub 22**, consistenza 14 mq;

Prezzo complessivo a corpo del preliminare di vendita = € 15.000,00 oltre iva

**9) Contratto di Compravendita Notaio [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED] [REDACTED]**

particelle oggetto di compravendita:

- n.1 unita immobiliare urbana a destinazione direzionale posta a piano secondo, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
- **sub 159**, consistenza 6.5 vani;  
*Superficie calcolata graficamente dal Perito con l'ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne = mq circa 139.30 mq;*
- n. 2 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
- **sub 27**, consistenza 14 mq;
- **sub 28**, consistenza 14 mq;

Prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 450.000,00 oltre iva

**10) Contratto di Compravendita Notaio [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED] [REDACTED]**

particelle oggetto di compravendita:

- n.1 unita immobiliare urbana a destinazione direzionale posta a piano secondo, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
- **sub 158**, consistenza 2.5 vani;  
*Superficie calcolata graficamente dal Perito con l'ausilio della documentazione catastale comprensiva di murature interne ed esterne = mq circa 56.50 mq;*  
Immobile in classe energetica A
- n. 2 posti autovettura ubicati a piano secondo interrato, catasto fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
- **sub. 14**, consistenza 13 mq;
- **sub. 187**, consistenza 7 mq;

Prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 80.000,00 oltre iva

**11) Contratto Preliminare del [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED]**

particelle oggetto di preliminare di vendita:

- n.1 unita immobiliare urbana da considerarsi volume tecnico posta a piano terzo, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
- **sub 195**, consistenza circa 3.50 mq;

Prezzo complessivo a corpo del preliminare di vendita = € 1.000,00 oltre iva

**12) Contratto di Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] tra la Soc. ICEA s.r.l. e [REDACTED].**

particelle oggetto di compravendita:

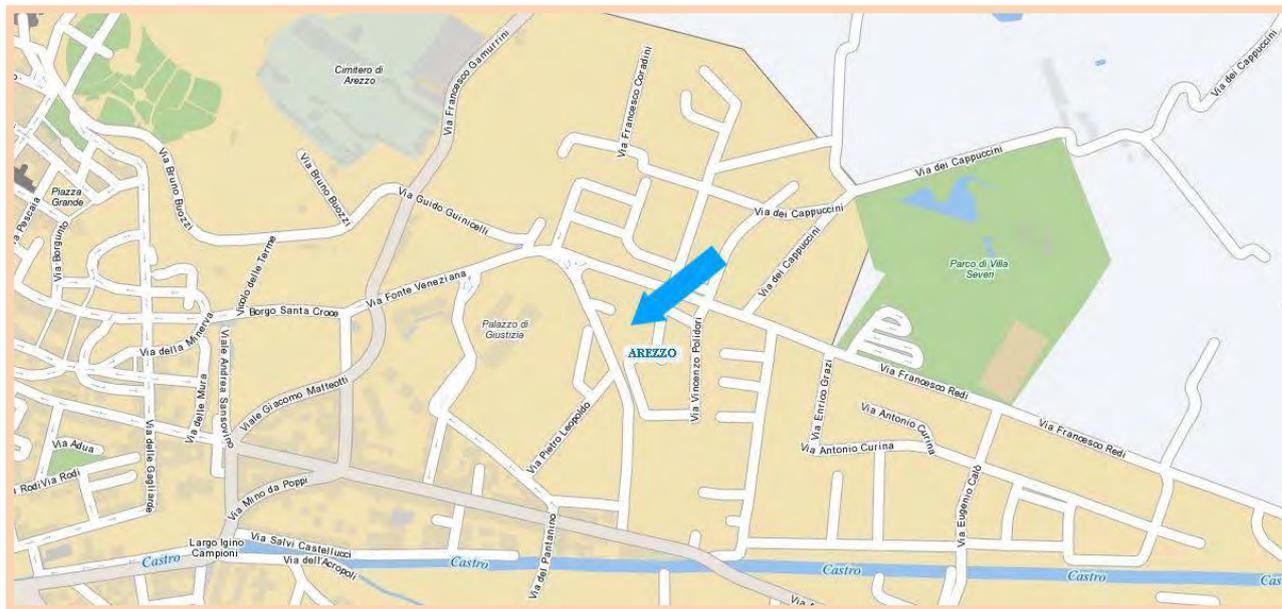
- n.1 unita immobiliare urbana a destinazione direzionale posta a piano quarto, catasto Fabbricati, sez. A, foglio 108, p.lla 3158:
- **sub 197**, consistenza 69 mq;

Prezzo complessivo a corpo della compravendita = € 163.934,43,00 oltre iva

Classe energetica D

**Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), 2° semestre anno 2017:**

Fascia/zona: Semicentrale / Zona Tribunale, Cappuccini, Via Francesco Redi, Marchionna, Via Trento e Trieste



Codice Zona: C.6

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Uffici</b>	Normale	1250	1450	L	7,0	7,5	N
<b>Magazzini</b>	Normale	900	1350	L	4,7	6,8	N
<b>Negozi</b>	Normale	1150	1650	L	6,3	8,9	N
<b>Laboratori</b>	Normale	870	1350	L	4.6	7.1	N
<b>Box</b>	Normale	800	1200	L	4.2	6.3	N

**Stima Valori di Mercato**

**Composizione Lotto di vendita A/91**

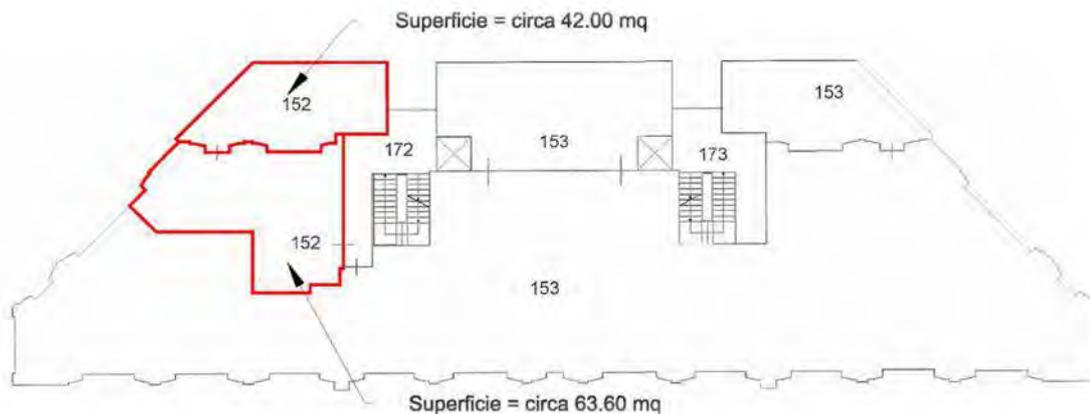
Lotto A/64	A/10 - Uffici e studi privati	piano 1	sub. 152
Lotto A/47	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 127
Lotto A/72	C/6 - Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 180
Lotto A/16	C/6 - Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 95
Lotto A/17	C/6 - Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 96
Lotto A/18	C/6 - Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 97

**Lotto A/64** (Lotto di vendita A/91)

Sezione Urbana "A" - Foglio 108, Particella n° 3158 - **sub. 152** - Zona Censuaria 2 – Categoria A/10  
 - Classe 4 - Consistenza 3 Vani – Rendita 712,71 Euro;

Identificazione grafica del Lotto e computo della Superficie Convenzionale Vendibile

Pianta piano primo

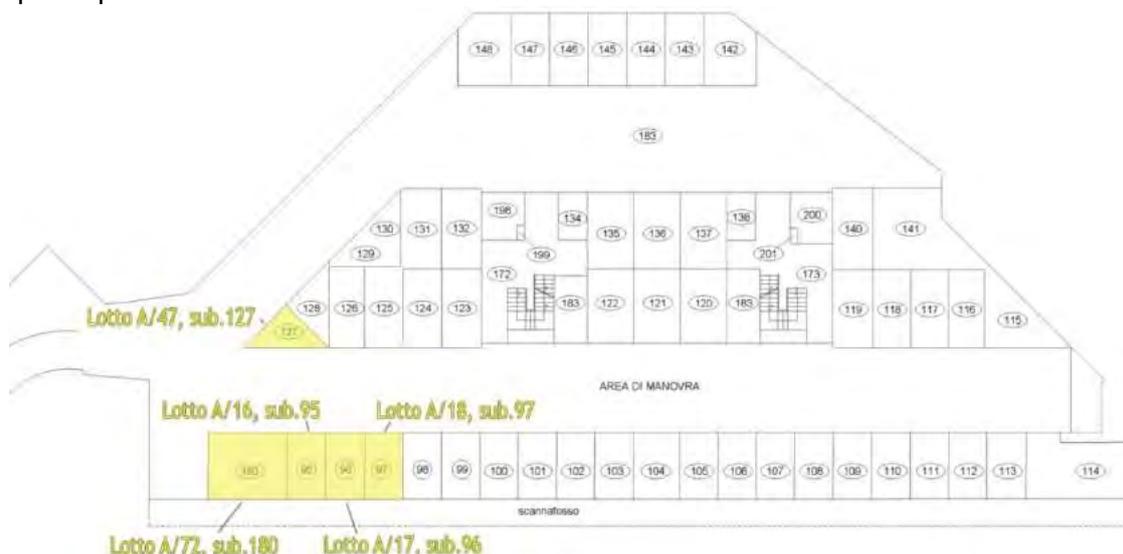


	Sup. Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Convenzionale mq.
Uffici e studi privati	63.00	1.00	63.00
Terrazza	42.00	0.35	14.70
Sup. totale =			78.20

Dall'analisi di mercato e degli atti di compravendita dei subalterni venduti nello stesso immobile, dei valori di mercato di immobili con caratteristiche omogenee a quelle dell'immobile oggetto di stima, nonché dei valori indicati nelle quotazioni OMI, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in considerazione della posizione e dell'ottimo stato di conservazione sia di 2500,00 €/mq

Valore di stima = 2.500,00 €/mq x 78.20 mq = € 195.500,00

Pianta piano primo interrato



In relazione all'analisi degli atti di compravendita dei subalterni venduti nello stesso immobile, ai valori di mercato di immobili con caratteristiche omogenee a quelle dell'immobile oggetto di stima, nonché ai valori indicati nelle quotazioni OMI, si ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili, in considerazione dello scadente stato di conservazione, sia di 1.100,00 €/mq per i posti auto e di 1.360,00 €/mq per i magazzini e locali deposito.

**Valori di Stima Lotto di vendita A/91**

Identificativo del Lotto di vendita	Identificativo dei Lotti di vendita (Perizia di Stima del 24/07/2016)	Categoria Catastale	Piano	Catasto (n. sub.)	Superficie Convenzionale Vendibile (mq)	Valore di Stima (euro)
<b>A/91</b>	A/64	A/10 - Uffici e studi privati	P/1	152	mq. 78.20 <small>(superficie lorda: uffici e studi privati = mq 63.00; terrazza = mq 42.00)</small>	195.500,00
	A/47	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/1	127	mq. 6.00	8.160,00
	A/72	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	180	mq. 20.00	21.000,00
	A/16	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	95	mq. 11.00	12.100,00
	A/17	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	96	mq. 11.00	12.100,00
	A/18	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	97	mq. 11.00	12.100,00
						<b>260.960,00</b>

### Composizione Lotto di vendita A/99

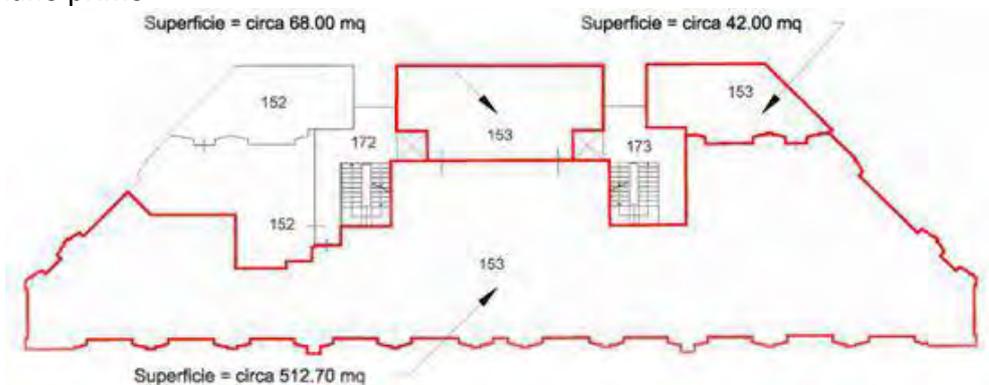
Lotto A/65	A/10 - Uffici e studi privati)	piano P/1	sub. 153
Lotto A/48	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 128
Lotto A/19	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 98
Lotto A/20	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 99
Lotto A/21	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 100
Lotto A/22	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 101
Lotto A/23	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 102
Lotto A/24	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 103
Lotto A/25	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 104
Lotto A/26	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 105
Lotto A/27	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 106
Lotto A/28	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 107
Lotto A/29	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 108

### Lotto A/65 (Lotto di vendita A/99)

Sezione Urbana "A" - Foglio 108, Particella n° 3158 - sub. 153 - Zona Censuaria 2 - Categoria A/10 - Classe 4 - Consistenza 27 Vani - Rendita 6.414,39 Euro;

Identificazione grafica del Lotto e computo della Superficie Convenzionale Vendibile

Pianta piano primo

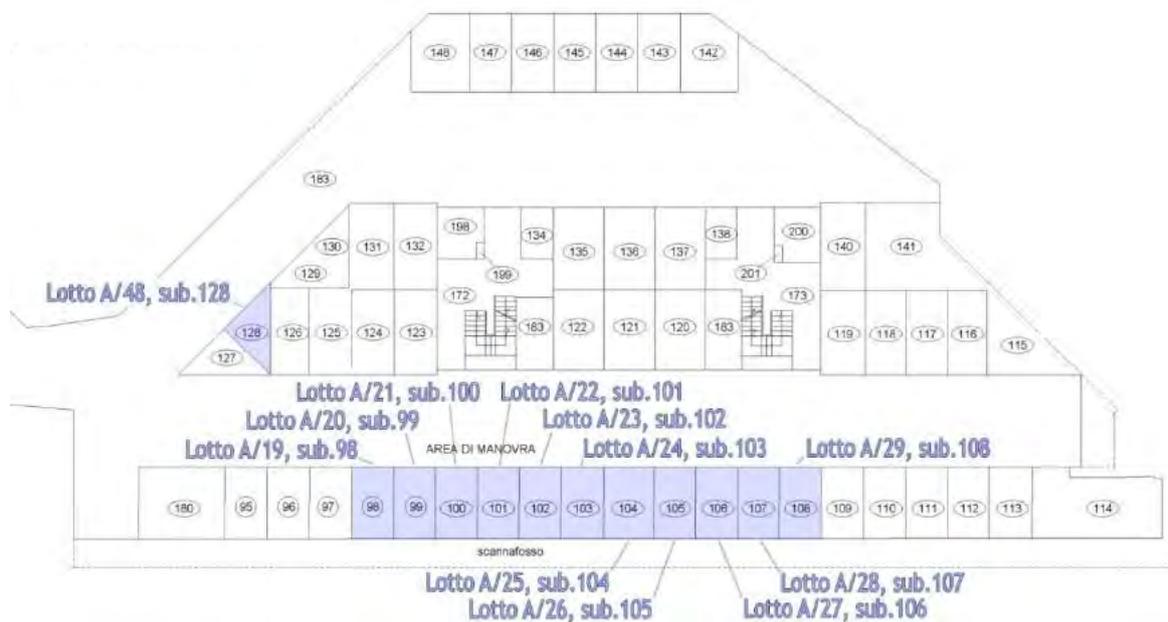


	Sup. Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Convenzionale mq.
Uffici e studi privati	512.70	1.00	512.70
Terrazza	68.00	0.35	23.80
Terrazza	42.00	0.35	14.70
<b>Sup. totale =</b>			<b>551.20</b>

Dall'analisi di mercato e degli atti di compravendita dei subalterni venduti nello stesso immobile, dei valori di mercato di immobili con caratteristiche omogenee a quelle dell'immobile oggetto di stima, nonché dei valori indicati nelle quotazioni OMI, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in considerazione della posizione e dell'ottimo stato di conservazione sia di 2500,00 €/mq

Valore di stima = 2.500,00 €/mq x 551.20 mq = € 1.378.000,00

Pianta piano primo interrato



In relazione all'analisi degli atti di compravendita dei subalterni venduti nello stesso immobile, ai valori di mercato di immobili con caratteristiche omogenee a quelle dell'immobile oggetto di stima, nonché ai valori indicati nelle quotazioni OMI, si ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili, in considerazione dello scadente stato di conservazione, sia di 1.100,00 €/mq per i posti auto e di 1.360,00 €/mq per i magazzini e locali deposito.

**Valori di Stima Lotto di vendita A/99**

Identificativo del Lotto di vendita	Identificativo dei Lotti di vendita (Perizia di Stima del 24/07/2016)	Categoria Catastale	Piano	Catasto (n. sub.)	Superficie Convenzionale Vendibile (mq)	Valore di Stima (euro)
<b>A/99</b>	A/65	A/10 - Uffici e studi privati	P/1	153	mq. 551.20  (superficie lorda: uffici e studi privati = mq 521.70; terrazze = mq 110.00)	1.378.000,00
	A/48	C/2 - Magazzino, locale deposito	S/1	128	mq. 5.00	6.800,00
	A/19	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	98	mq. 11.00	12.100,00
	A/20	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	99	mq. 11.00	12.100,00
	A/21	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	100	mq. 11.00	12.100,00
	A/22	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	101	mq. 11.00	12.100,00
	A/23	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	102	mq. 11.00	12.100,00
	A/24	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	103	mq. 11.00	12.100,00
	A/25	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	104	mq. 13.00	14.300,00
	A/26	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	105	mq. 11.00	12.100,00
	A/27	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	106	mq. 11.00	12.100,00
	A/28	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	107	mq. 11.00	12.100,00
	A/29	C/6 – Autorimessa (Posto auto)	S/1	108	mq. 11.00	12.100,00
						<b>1.520.100,00</b>



Composizione Lotto A/91:

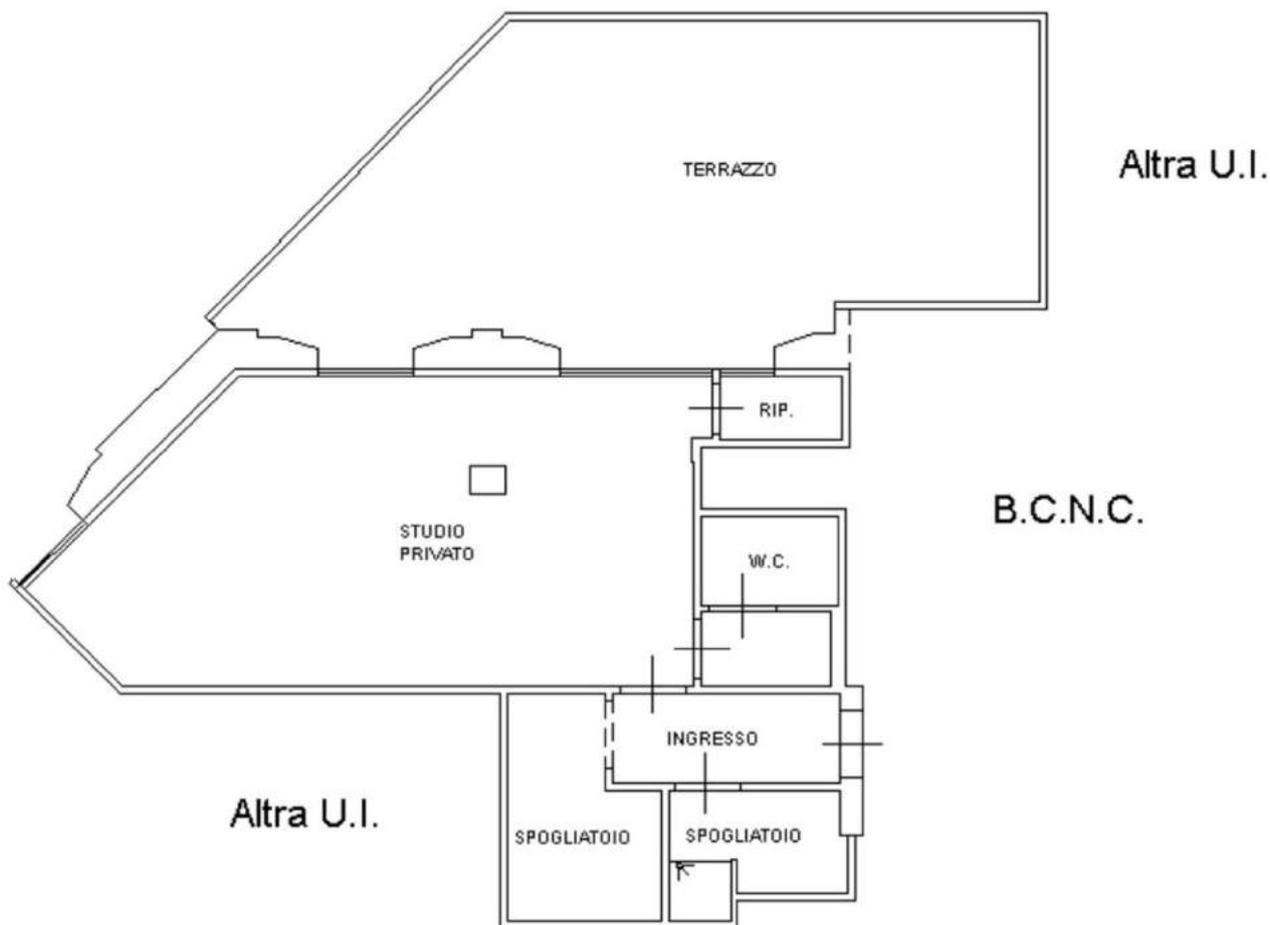
Lotto A/64	A/10 - Uffici e studi privati	piano 1	sub. 152
Lotto A/47	C/2 - Magazzino, locale deposito	piano S/1	sub. 127
Lotto A/72	C/6 - Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 180
Lotto A/16	C/6 - Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 95
Lotto A/17	C/6 - Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 96
Lotto A/18	C/6 - Autorimessa (Posto auto)	piano S/1	sub. 97

**Lotto di vendita A/91** (Lotto A/64)

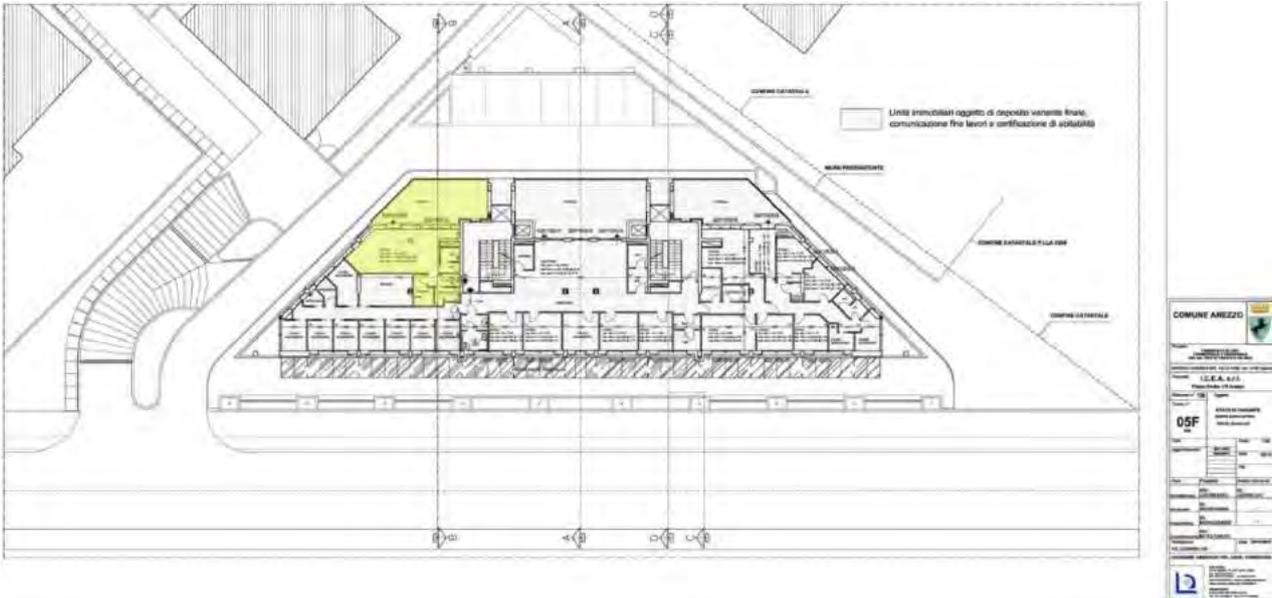
Uffici e studi privati, piano 1,

Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 152** - Zona Censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4 Consistenza 3 Vani, Rendita 712,71 Euro.

**Planimetria Catastale sub. 152** (aggiornata con variazione catastale del 11/07/2018, in allegato)

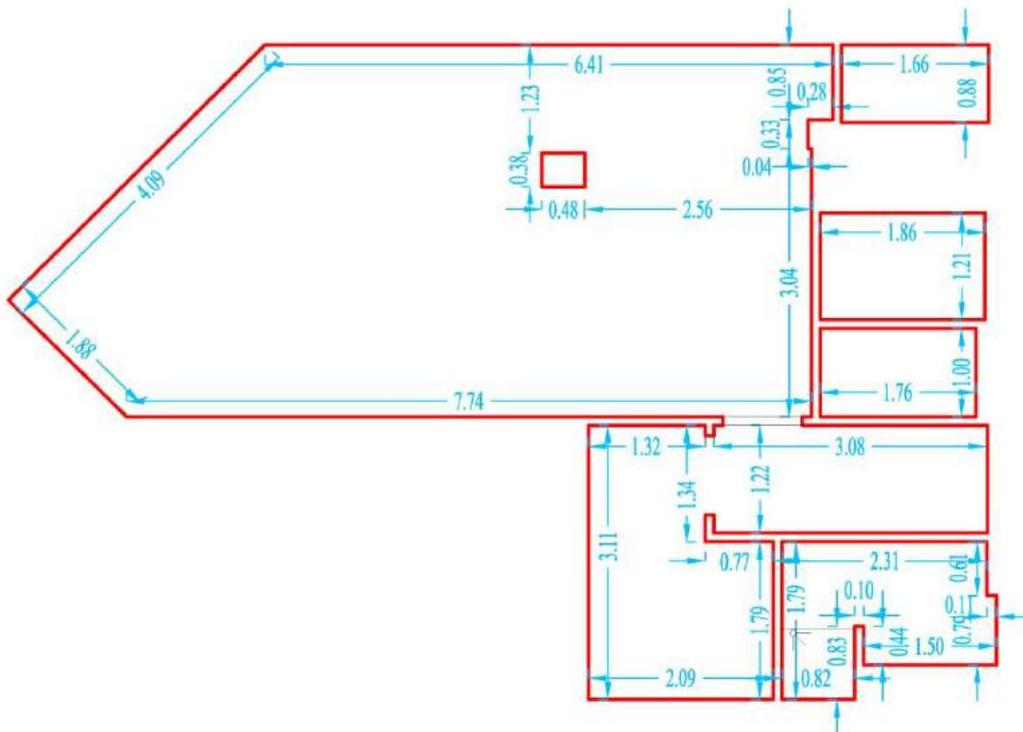


## Documentazione edilizia



### Pianta piano primo

Rilievo e ricostruzione planimetrica effettuata dal perito (documentazione di supporto utilizzata dal tecnico incaricato per effettuare la variazione Catastale del 11/07/2018, documentazione Catastale e restituzione grafica dei Rilievi, in allegato)



**Regolarità Catastale - sub. 152**, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (A390), Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n. 3158,

**sub. 152**, Zona Censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 3 Vani, Rendita 712,71 Euro, piano primo.

La Planimetria Catastale del **sub. 152** (aggiornata con variazione catastale del 11/07/2018, in allegato), in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607 (allegato n. 1 depositato in data 01/09/2017), risulta conforme.

**Regolarità Urbanistica/edilizia - sub. 152** sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia

**Titoli abilitativi dell'immobile** (allegato n.2 depositato dal perito in data 01/09/2017):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

La planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali diversità rilevate a piano primo:

- difformità nelle murature e tramezzature;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate nell'immobile durante i sopralluoghi.

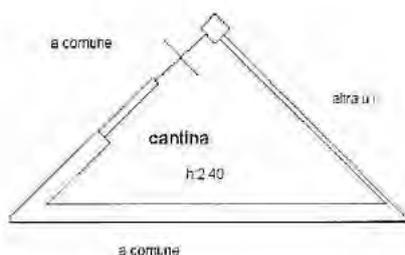
Inoltre nella planimetria dello stato autorizzato, lungo il prospetto principale, è rappresentata una pensilina che non è stata realizzata.

## Planimetrie Catastali subalterni piano primo interrato:

### Lotto A/47

Magazzino, locale deposito, piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 127**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6  
Consistenza 6 mq, Rendita 14,56 Euro.

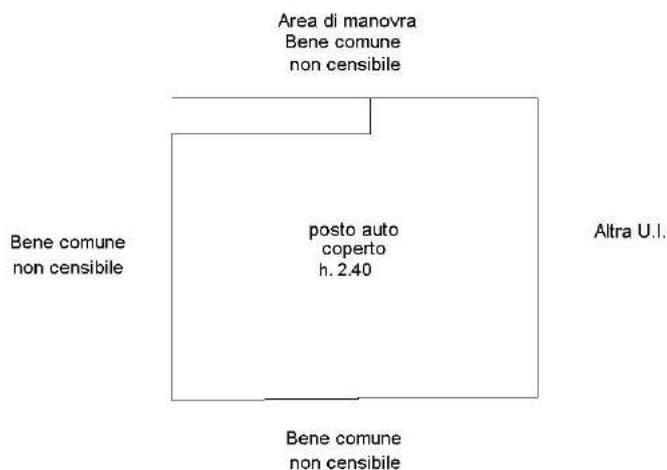
### Planimetria Catastale sub. 127



### Lotto A/72

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 180**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6,  
Classe5, Consistenza 20 mq, Rendita 68,17 Euro.

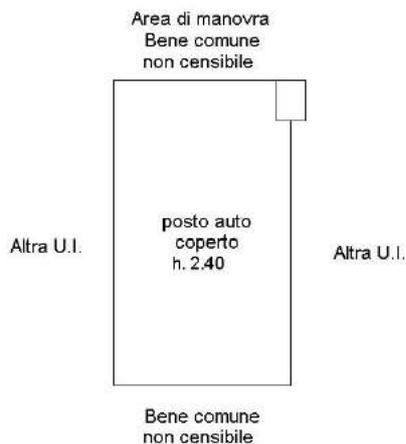
### Planimetria Catastale sub. 180



### Lotto A/16

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 95**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

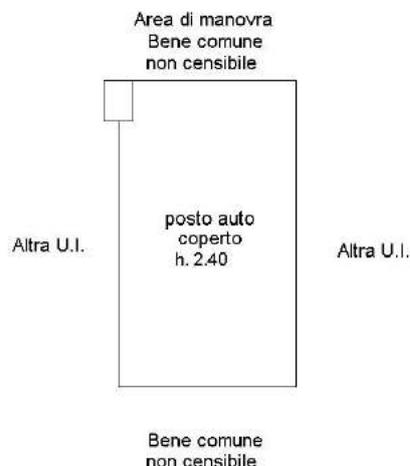
#### Planimetria Catastale sub. 95



### Lotto A/17

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 96**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

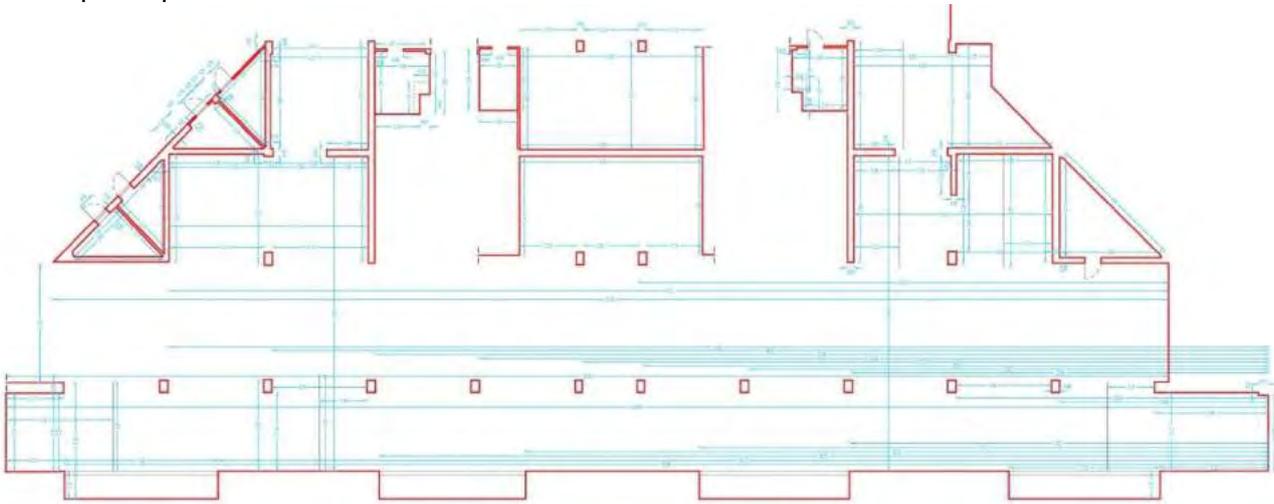
#### Planimetria Catastale sub. 96





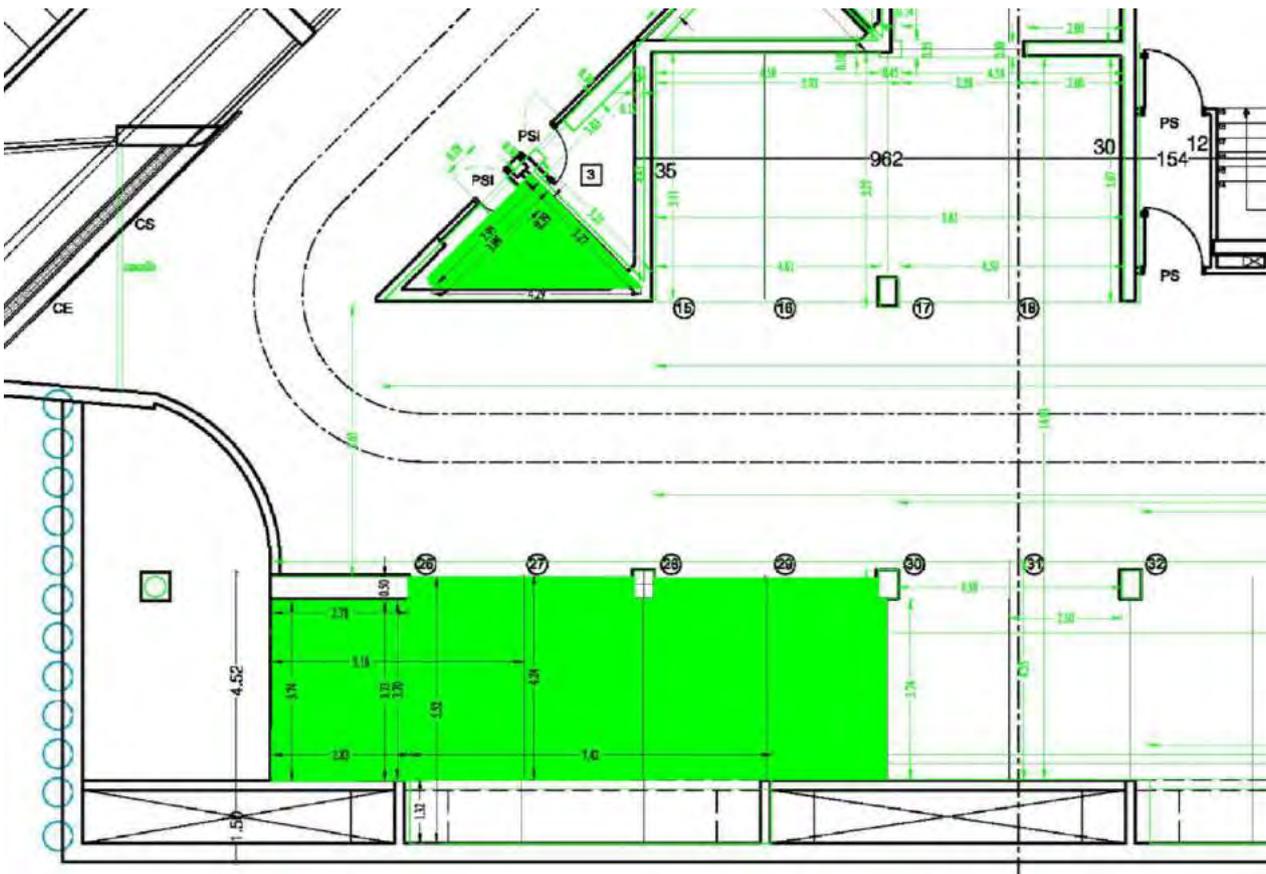
**Rilievo effettuato dal Perito (rilievo quotato, allegato n. 3 depositato in data 01/09/2017)**

Pianta piano primo interrato:



**Particolare del rilievo**

Pianta piano primo interrato



L'immagine sopra riportata raffigura la sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (i subalterni appartenenti al Lotto di vendita A/91 sono evidenziati con colore verde).

**Regolarità Catastale - sub. 127, sub. 180, sub. 95, sub. 96, sub. 97**, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale

Dati catastali del **Lotto A/47** (Lotto di vendita A/91):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 127**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2 (magazzino, locale deposito), Classe 6, Consistenza 6 mq, Rendita 14,56 Euro, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto A/72** (Lotto di vendita A/91):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub.180**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 (posto auto), Classe 5, Consistenza 20 mq, Rendita 68,17 Euro, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto A/16** (Lotto di vendita A/91):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 95**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 (posto auto), Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto A/17** (Lotto di vendita A/91):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 96**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 (posto auto), Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto A/18** (Lotto di vendita A/91):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 97**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 (posto auto), Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1.

Le Planimetrie Catastali dei **sub. 127, sub. 180, sub.95, sub. 96, sub. 97**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agenzia del Territorio (allegato n. 1 depositato in data 01/09/2017), risultano conformi.

Si evidenzia che le strisce di vernice applicate sulla pavimentazione carrabile che demarcano le superfici a parcheggio, in alcuni casi non corrispondono con quanto riportato nelle rappresentazioni catastali. Al fine di una più precisa identificazione di questi spazi, in alcuni casi è necessario effettuare nuove demarcazioni.

**Regolarità Urbanistica/edilizia - sub. 127, sub. 180, sub. 95, sub. 96, sub. 97**, sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia

**Titoli abilitativi dell'immobile** (allegato n.2 depositato dal Perito in data 01/09/2017):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

Complessivamente la planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate a piano primo interrato:

- modesti spostamenti di murature e tramezzature;
- presenza di uno scannafosso che riduce la superficie adibita a parcheggio;
- diverso posizionamento del cancello di accesso al piano primo interrato;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate nell'immobile durante i sopralluoghi.







**Regolarità Catastale - sub. 153**, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n. 3158, **Sub. 153**, Zona Censuaria 2, Categoria A/10 (uffici e studi privati), Classe 4, Consistenza 27 Vani, Rendita 6.414,39 Euro, piano primo.

La Planimetria Catastale del **sub. 153** (aggiornata con variazione catastale del 11/07/2018 e in allegato), in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607 (allegato n. 1 depositato in data 01/09/2017), risulta conforme.

**Regolarità Urbanistica/edilizia sub. 153**, sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia

**Titoli abilitativi dell'immobile** (relativi ai lotti oggetto di procedura fallimentare, allegato n.2 depositato in data 01/09/2017):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

La planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali diversità rilevate a piano primo:

- difformità nelle murature e tramezzature;
- in perizia è riportata la descrizione dettagliata delle principali problematiche rilevate nell'immobile durante i sopralluoghi.

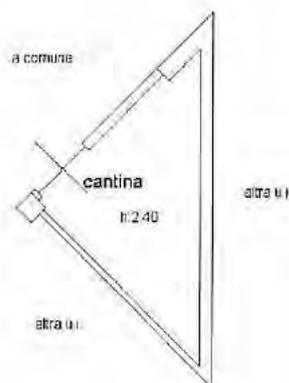
Inoltre nella planimetria dello stato autorizzato, lungo il prospetto principale, è rappresentata una pensilina che non è stata realizzata.

### Planimetrie Catastali subalterni piano primo interrato:

#### Lotto A/48

Magazzino, locale deposito, piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 128**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6  
Consistenza 5 mq, Rendita 12,14 Euro.

#### Planimetria Catastale sub. 128



#### Lotto A/19

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 98**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

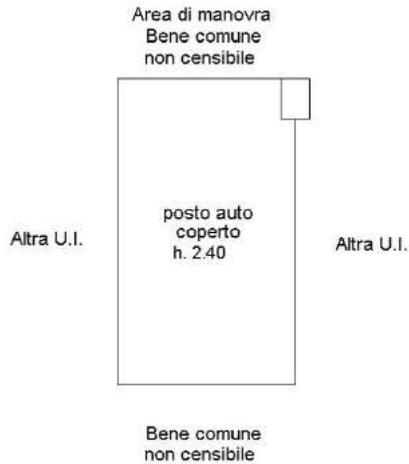
#### Planimetria Catastale sub. 98



### Lotto A/20

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 99**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

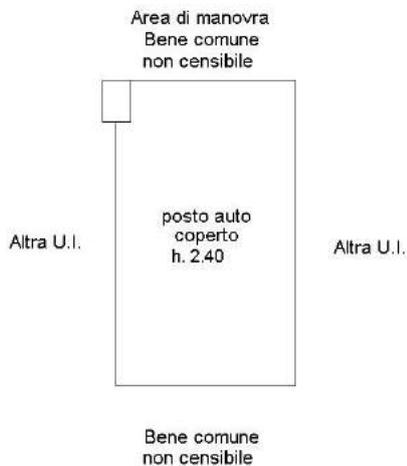
### Planimetria Catastale sub. 99



### Lotto A/21

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 100**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

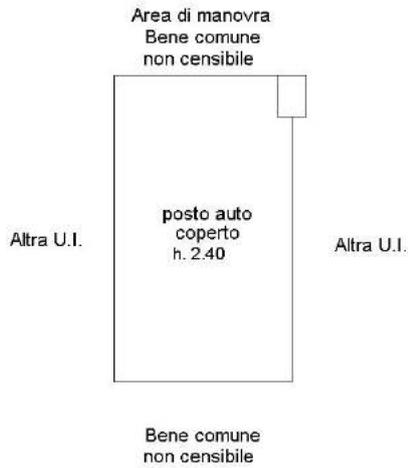
### Planimetria Catastale sub. 100



### Lotto A/22

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 101**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

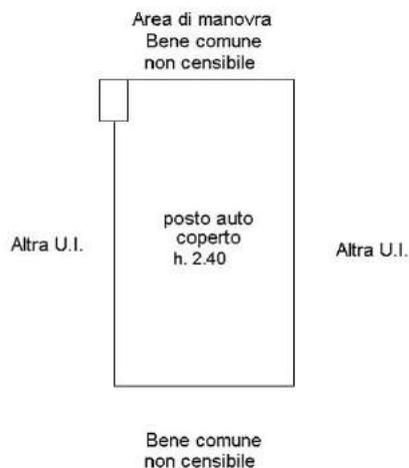
#### Planimetria Catastale sub. 101



### Lotto A/23

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 102**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

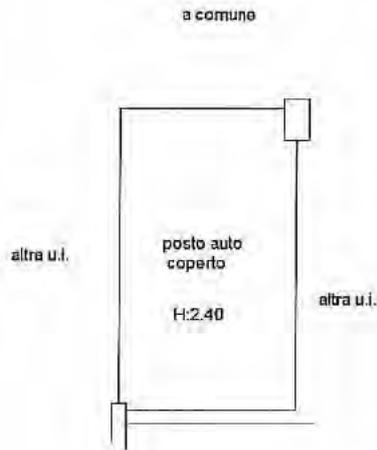
#### Planimetria Catastale sub. 102



### Lotto A/24

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 103**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

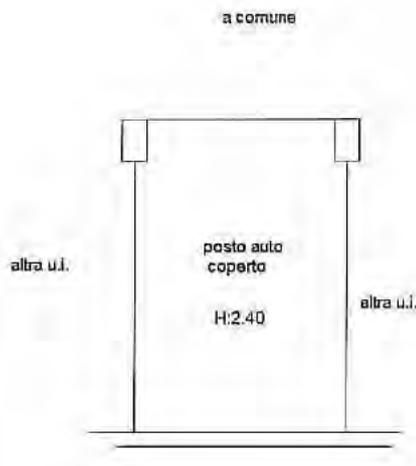
### Planimetria Catastale sub. 103



### Lotto A/25

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 104**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 13 mq, Rendita 44,31 Euro.

### Planimetria Catastale sub. 104



### Lotto A/26

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 105**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

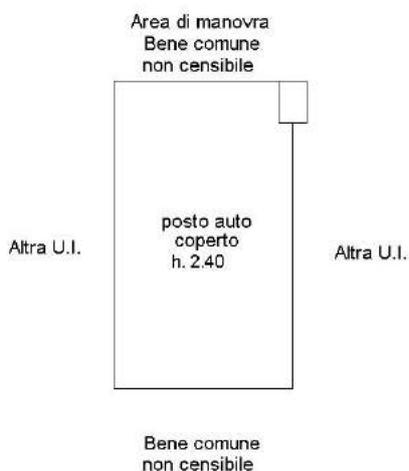
#### Planimetria Catastale sub. 105



### Lotto A/27

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 106**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

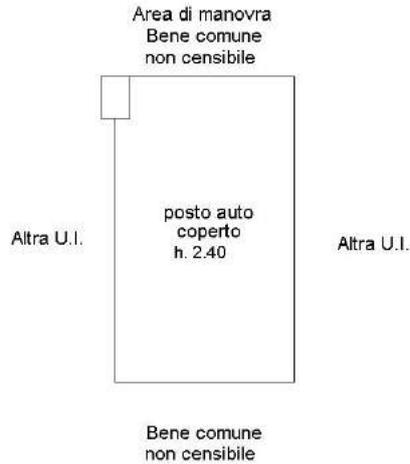
#### Planimetria Catastale sub. 106



**Lotto A/28**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 107**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

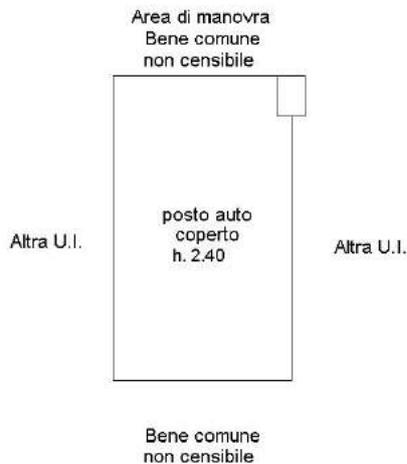
**Planimetria Catastale sub. 107**



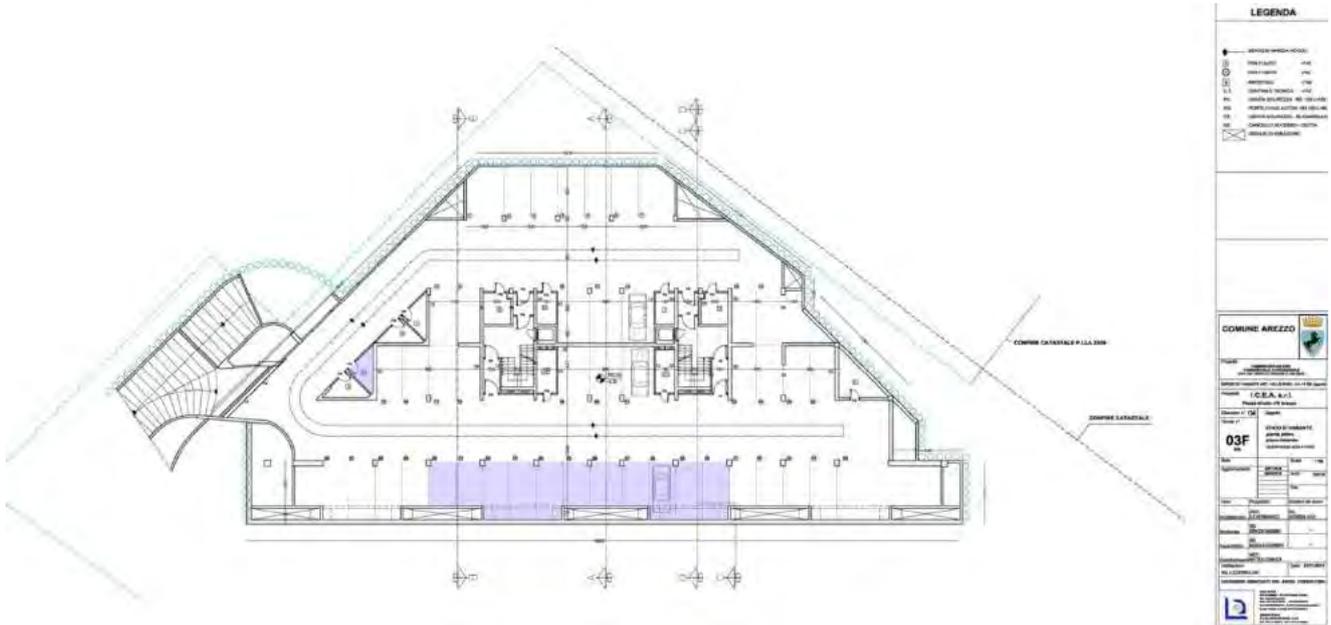
**Lotto A/29**

Autorimessa (Posto auto), piano S/1,  
Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 108**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5,  
Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro.

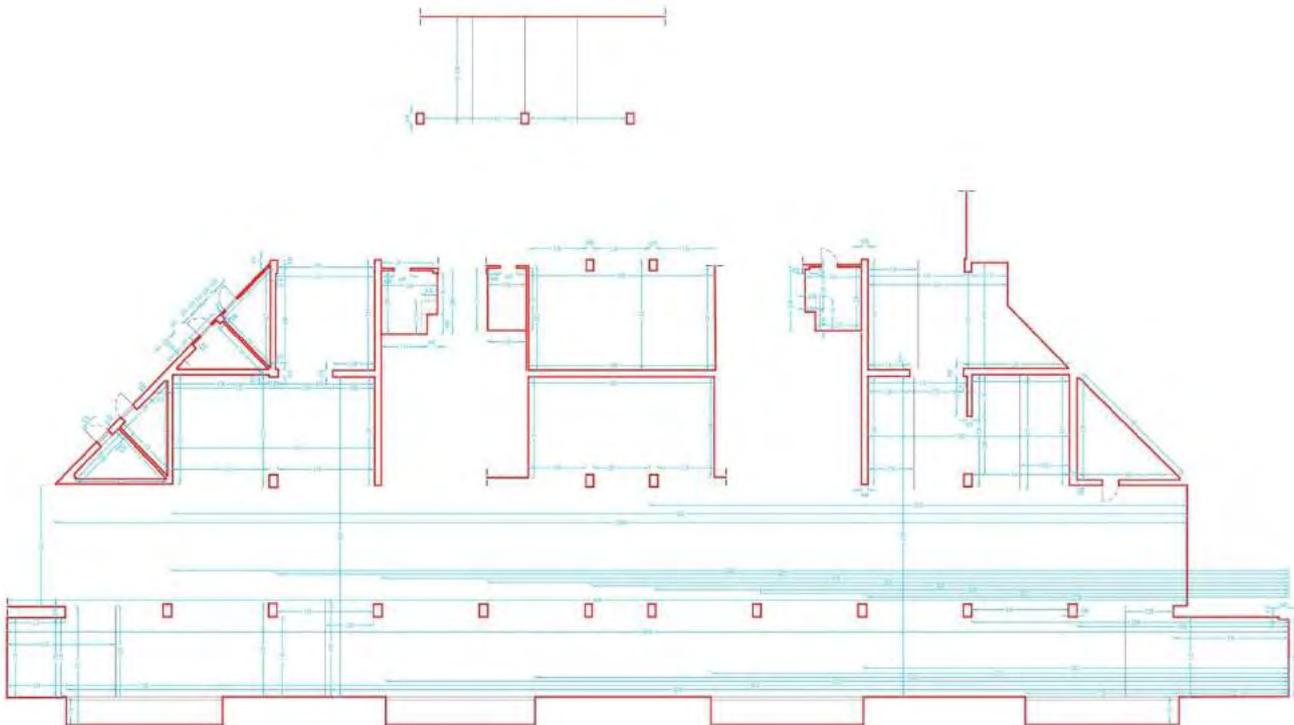
**Planimetria Catastale sub. 108**



## Documentazione edilizia



**Rilievo effettuato dal Perito** (rilievo quotato, allegato n. 3 depositato in data 01/09/2017)  
Pianta piano primo interrato:





**Regolarità Catastale - sub. 128, sub. 98, sub. 99, sub. 100, sub. 101, sub.102, sub.103, sub.104, sub.105, sub.106, sub.107, sub.108** sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale

Dati catastali del **Lotto A/48**:

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 128**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2 (magazzino, locale deposito), Classe 6, Consistenza 5 mq, Rendita 12,14 Euro, piano S/1;

Dati catastali del **Lotto A/19**:

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub.98**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 (posto auto), Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1;

Dati catastali del **Lotto A/20**:

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 99**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 (posto auto), Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1;

Dati catastali del **Lotto A/21**:

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 100**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 (posto auto), Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1;

Dati catastali del **Lotto A/22**:

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 101**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 (posto auto), Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1;

Dati catastali del **Lotto A/23**:

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 102**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 (posto auto), Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1;

Dati catastali del **Lotto A/24**:

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 103**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 (posto auto), Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1;

Dati catastali del **Lotto A/25** (Lotto di vendita A/99):

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 104**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 (posto auto), Classe 5, Consistenza 13 mq, Rendita 44,31 Euro, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto A/26**:

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 105**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 (posto auto), Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto A/27**:

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 106**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 (posto auto), Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto A/28**:

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 107**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 (posto auto), Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1.

Dati catastali del **Lotto A/29**:

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n° 3158, **sub. 108**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6 (posto auto), Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita 37,49 Euro, piano S/1.

Le Planimetrie Catastali dei **sub. 128, sub. 98, sub. 99, sub. 100, sub. 101, sub.102, sub.103, sub.104, sub.105, sub.106, sub.107, sub.108**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 del 09/07/2010, prot. 36607, rilasciata dall'Agencia del Territorio (allegato n. 1 depositato in data 01/09/2017), risultano conformi.

Si evidenzia che le strisce di vernice applicate sulla pavimentazione carrabile che demarcano le superfici a parcheggio, in alcuni casi non corrispondono con quanto riportato nelle rappresentazioni catastali. Al fine di una più precisa identificazione di questi spazi, in alcuni casi è necessario effettuare nuove demarcazioni.

**Regolarità Urbanistica/edilizia - sub. 128, sub. 98, sub. 99, sub. 100, sub. 101, sub.102, sub.103, sub.104, sub.105, sub.106, sub.107, sub.108,** sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia

**Titoli abilitativi dell'immobile** (allegato n.2 depositato in data 01/09/2017):

1. Permesso a Costruire n. 92 del 22/09/2010, pratica edilizia 2497/2010;
2. Autorizzazione SUAP n. 1 del 30/09/2010, pratica Suap n. AR/01806880512/2010/197;
3. Variante finale parziale del 30/11/2012 pratica edilizia 4524/2012 ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente;
4. Comunicazione di fine lavori parziale del 30/11/2012;
5. Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità del 30/11/2012;
6. Certificato di Collaudo Statico, pratica Ufficio Tecnico Genio Civile di Arezzo n. 46934 del 13/11/2012;
7. Pratica Edilizia 4560/2013 del 04/11/2013, deposito di variante al P.C. 92/10 (rappresentazione grafica del terzo piano anche per le unità non oggetto di intervento, come riportato nella comunicazione depositata dal Progettista in data 08/08/2014).

Complessivamente la planimetria autorizzata con il titolo abilitativo non risulta conforme a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate a piano primo interrato:

- modesti spostamenti di murature e tramezzature;
- presenza di uno scannafosso che riduce la superficie adibita a parcheggio;
- diverso posizionamento del cancello di accesso al piano primo interrato;
- nelle relazioni tecniche sono riportate le descrizioni delle principali problematiche rilevate nell'immobile durante i sopralluoghi.

Con osservanza

Il Perito



Arezzo, lì 24/09/2018

**Allegati:**

- Allegato n. 1 Lotto A - documentazione catastale piano primo, aggiornata al 07/09/2018;
- Allegato n. 2 Lotto A - rilievo e restituzione grafica, pianta piano primo, lotti di vendita A/91 e A/99.

# Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimentare

Giudice delegato  
Dott. Antonio Picardi

**R.F. n. 13/2016**

Fallimento I.C.E.A. S.r.l.  
con sede via Antonio Garbasso n. 36 in Arezzo  
codice fiscale: 01806880512  
Curatore Fallimentare: Dott. Massimo Borri



## Lotto B

Relazione Tecnica Integrativa in forma anonima  
Regolarità Urbanistica/Edilizia e Catastale



### Allegati:

- Allegato n. 1 Lotto B - documentazione catastale aggiornata al 07/09/2018;
- Allegato n. 2 Lotto B - rilievo e restituzione grafica.

**Arezzo, lì 24/09/2018**

Il sottoscritto Arch. Alessandro Stocchi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Arezzo al n. 487, con studio in Via della Regghia n. 52 in Arezzo, in data 16/02/2016 accetta l'incarico di Perito per la redazione della perizia estimativa dei beni immobili di proprietà della Società I.C.E.A. S.r.l.

## **Lotto B**

Appartamento situato al piano secondo e al piano terzo di un immobile di tre piani e posto auto esterno, ubicati in via Anconetana n. 23 in Arezzo.

### **Premessa:**

Il perito ha quantificato le superfici di vendita utilizzando i dati catastali in atti che risultano regolarmente depositati presso l'Ufficio del Territorio di Arezzo.

L'immobile è di recente costruzione e per l'appartamento oggetto di stima è stata rilasciata la dichiarazione di Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità n. 09-282 del 11/09/2009.

Successivamente al deposito dell'integrazione della perizia di stima del 01/09/2017, il Perito ha ricevuto l'incarico di verificare la conformità urbanistica-edilizia e catastale dei lotti oggetto di stima.

Al fine dell'analisi è stata utilizzata la documentazione edilizia dello stato autorizzato depositato presso l'Archivio del Comune di Arezzo e la documentazione catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Arezzo.

Sono stati eseguiti i seguenti accertamenti analizzando la conformità tra:

1. la documentazione edilizia dello stato autorizzato e la documentazione catastale;
2. lo stato attuale dei luoghi e la documentazione edilizia dello stato autorizzato;
3. lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale;

Al fine dell'accertamento descritto al **paragrafo 1.** il Perito ha digitalizzato e sovrapposto, con l'ausilio di programmi raster, la documentazione edilizia e la documentazione catastale. Dalla verifica è emerso che in alcuni casi le documentazioni non erano tra loro conformi.

Al fine della verifica descritta al **paragrafo 2.** il Perito ha dovuto effettuare un impegnativo rilievo metrico dettagliato di tutti i subalterni appartenenti ai lotti oggetto di stima. I dati acquisiti con i rilievi metrici sono stati utilizzati per ricostruire graficamente le planimetrie dello stato attuale dei luoghi. Per la ricostruzione grafica è stato impiegato un programma vettoriale CAD.

Durante le sovrapposizioni tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato autorizzato è emerso che in alcuni casi le rappresentazioni grafiche non erano tra loro conformi.

Accertato che è già stato depositato presso l'Amministrazione Comunale il Documento di Fine Lavori e la Certificazione di Abitabilità, per regolarizzare le varie difformità edilizie presenti nei lotti

va eseguita la verificata della fattibilità con la normativa vigente all'epoca della realizzazione e la normativa vigente al momento della richiesta.

Nei casi conformi può essere presentato un deposito tardivo dell'opera realizzata (art. 143 L.R. 65/2014) pagando la sanzione amministrativa di 516,00 euro maggiorata del 20% come previsto dal Regolamento Comunale n. 23 del 22/02/2016 all'art. 14, oltre alle spese tecniche necessarie per la redazione della documentazione tecnica.

Nei casi difformi deve essere verificata la sanabilità ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 380/2001 e art. 40, comma 6 della L. 47/1985.

I valori di stima sono comprensivi dei costi necessari per regolarizzare le varie difformità presenti nell'immobile.

Al fine dell'accertamento descritto al **paragrafo 3**, il perito ha effettuato la sovrapposizione tra le planimetrie dello stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale.

Dalla verifica è emerso che in alcuni casi le documentazioni non erano tra loro conformi.

Ai fini della vendita delle unità immobiliari, affinché il bene sia correttamente identificato, è necessario che lo stato dei luoghi sia conforme con la documentazione catastale.

Il tecnico incaricato per redigere la denuncia di variazione catastale, necessaria per la corretta identificazione del bene, ha utilizzato come supporto la documentazione grafica ed i rilievi metrici effettuati dal Perito.

La Superficie Convenzionale Vendibile calcolata è stata determinata al lordo le murature interne ed esterne perimetrali. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm. 50; i muri in comunione con altri immobili, vengono computati nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

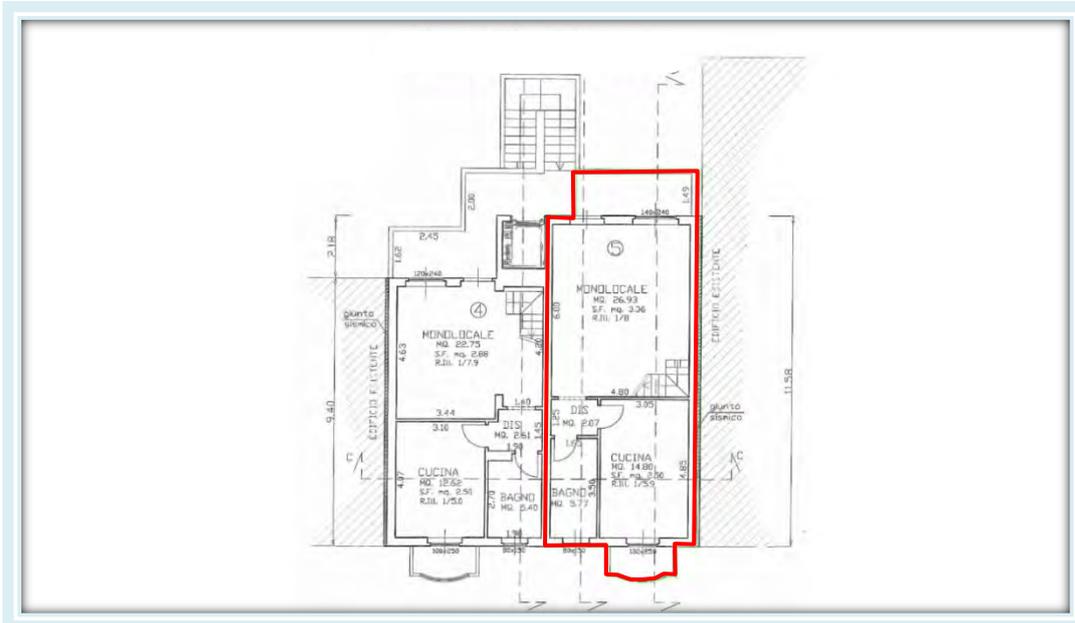
Al fine della valutazione delle superfici così determinate, le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), analizzate dal Perito, non possono intendersi sostitutive alla stima, ma soltanto di ausilio alla stessa, come espressamente indicato dalla stessa Agenzia del Territorio.

Le valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) fanno riferimento alle Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali, nonché a valori rielaborati dall'Agenzia stessa.

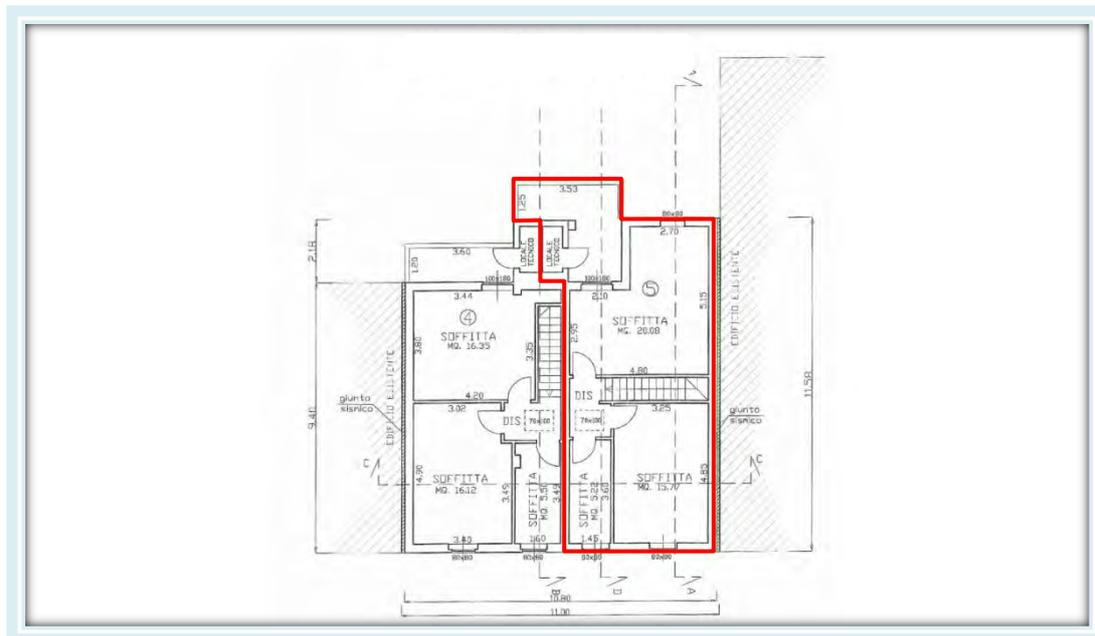
Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle Agenzie Immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e le principali associazioni di categoria.

Per la valutazione del Valore di Stima il perito ha inoltre considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, livello di finitura, livello del piano, esposizione, ecc...

## Identificazione Grafica e Catastale



Pianta piano secondo



Pianta piano terzo

*Catasto fabbricati del Comune di Arezzo (dati Catastali aggiornati al 07/09/2018, in allegato):*

Piano Secondo - Terzo, Sezione Urbana "A" - Foglio 108, Particella n. 289 - **sub. 17** - Zona Censuaria 2 - Categoria A/3 - Classe 5 - Consistenza 5 vani - Rendita 413,17 Euro;

Piano Terra, Sezione Urbana "A" - Foglio 108, Particella n. 289 - **sub. 10** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 12 mq - Rendita 29,75 Euro;

## Descrizione dell'Immobile

Appartamento posto al piano secondo-terzo con posto auto a piano terra, ubicato in via Anconetana n. 23 in Arezzo.



Punto di ripresa fotografica: via Anconetana



Punto di ripresa fotografica: corte interna

L'unità immobiliare è posta al secondo e terzo piano di un immobile di tre piani ubicato in via Anconetana n. 23 in Arezzo. Dalla viabilità principale di Via Anconetana, percorrendo il viale condominiale, si accede alla zona retrostante dell'edificio, dove è situato il posto auto e il corpo scale per l'accesso all'appartamento. E' presente una piattaforma elevatrice condominiale che serve l'immobile fino al secondo piano.

L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno, un disimpegno, una cucina, un bagno e una terrazza.

Il piano terzo è costituito da due soffitte (adibite a camera), un disimpegno, un bagno e un terrazzo. Quest'ultimo piano non è abitabile.

I due piani sono collegati da un corpo scale interno.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in C.A., tamponamenti in laterizio, solai in latero cemento e copertura a capanna con manto in tegole portoghesi. I pavimenti a piano secondo sono in ceramica mentre a piano terzo è posato un parquet in legno; nel bagno i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia murale a gas metano adibita anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Non sono state rintracciate dal perito le dichiarazioni di conformità degli impianti (legge 46/90).

Si precisa che dall'Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità n. 09-282 del 11/09/2009, le dichiarazioni di conformità degli impianti (legge 46/90), risultano fornite dalle imprese installatrici (allegato n. 6 depositato dal perito in data 24/07/2016).

Le superfici esterne dell'immobile, ad eccezione del corpo scale dove sono presenti alcune infiltrazioni di acqua, sono in un normale stato di conservazione.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

## Rilievo fotografico

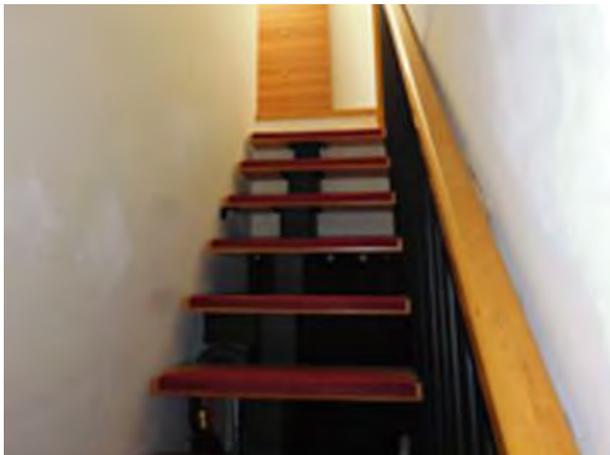
Accesso alla zona condominiale da Via Anconetana, posto auto esterno:



Piano secondo adibito a soggiorno, cucina e bagno:



Piano terzo soffitte adibito a camere e bagno (piano non abitabile):



## Riepilogo Normativa Edilizia vigente sull'area

Riepilogo normativa vigente sull'area

ID dell'area: 14099

Superficie: 2288.80 mq

Normativa vigente sull'area:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della residenza - sottosistema R2 prevalentemente residenziale
Zone territoriali omogenee	B4 zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
Tipologie insediative	d (tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto)
	aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

*Sistemi, sottosistemi ed ambiti:*

Art. 8 Disposizioni generali

*Sistema della residenza - sottosistema R2 prevalentemente residenziale:*

Art. 39 Il sistema Insediativo

Art. 40 Sistema della Residenza

*Zone territoriali omogenee;*

*B4 zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A:*

Art. 22 Altezza massima espressa con il numero dei piani

Art. 44 Interventi di addizione volumetrica e di nuova edificazione nel sistema della residenza

*Tipologie insediative:*

Art. 43 Tipi insediativi

*d (tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto):*

Art. 48 Tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto (d) e (d 1)

*aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05*



**Pratiche Edilizie e Titoli Edilizi dell'Immobile** (allegato n. 6 depositato dal perito in data 24/07/2016)

**1. Permesso a Costruire n. 54 del 23/03/2007, pratica edilizia 5000/2006** (in allegato):  
per la demolizione di edificio residenziale e successiva realizzazione di fabbricato plurifamiliare per complessive cinque unità immobiliari;  
-atto di consenso del 04/09/2006 Notaio Cirianni, tra i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx e la Soc. I.C.E.A. s.r.l. a costruire il fabbricato in aderenza (in allegato).

**2. Permesso a Costruire in variante n. 42 del 21/02/2008, pratica edilizia 3528/2007** (in allegato):  
per la demolizione di edificio residenziale e successiva realizzazione di fabbricato plurifamiliare per complessive cinque unità immobiliari;  
la variante prevede una diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche (relazione tecnica del progettista in allegato).

**3. Deposito di Variante al P.C. n. 42/08, ai sensi dell'art. 142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente** (in allegato):  
la variante prevede una diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche esterne (relazione tecnica del progettista in allegato).  
Comunicazione di fine lavori del 11/09/2009.  
- estratto tav. 1, del dic. 2008, piante - stato realizzato (in allegato);  
- estratto tav. 2, del dic. 2008, prospetti e sezioni - stato realizzato (in allegato);

Attestazione di conformità e Certificazione di Abitabilità n. 09-282 del 11/09/2009.

**Titolo di Provenienza** (allegato n. 6 depositato dal perito in data 24/07/2016)

**Atto di compravendita Notaio** [redacted] **del** [redacted], **rep.** [redacted] (nota di trascrizione R.P. [redacted] del [redacted] in allegato):

*soggetto a favore 1:*  
Società I.C.E.A. S.r.l.  
per la proprietà di 1/1

*soggetto contro 1:*  
[redacted]  
per la proprietà di 1/1

*unità negoziale n. 1:*  
- immobile n. 1  
catasto fabbricati, sezione urbana A, foglio 108, particella 289, subalterno 4  
- immobile n. 2  
catasto fabbricati, sezione urbana A, foglio 108, particella 1289

**Atto di compravendita Notaio** [redacted] **del** [redacted], **rep.** [redacted] (nota di trascrizione R.P. [redacted] del [redacted] in allegato):

*soggetto a favore 1:*  
Società I.C.E.A. S.r.l.  
per la proprietà di 1/1

*soggetto contro 3:*  
- [redacted]  
per la proprietà di 1/3  
- [redacted]  
per la proprietà di 1/3  
- [redacted]  
per la proprietà di 1/3

*unità negoziale n. 1:*  
- immobile n. 1  
catasto fabbricati, sezione urbana A, foglio 108, particella 1291;  
- immobile n. 2  
catasto fabbricati, sezione urbana A, foglio 108, particella 289, subalterno 5;  
- immobile n. 3  
catasto fabbricati, sezione urbana A, foglio 108, particella 1290

**Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni** (allegato n. 6 depositato dal perito in data 24/07/2016)

**1. Estratto dell'ispezione ordinaria del 25/02/2016**

*Dati della richiesta*

Codice fiscale: 01806880512

*Elenco omonimi*

1. I.C.E.A. S.R.L. con sede in Monte San Savino Arezzo

2. I.C.E.A. S.R.L. con sede in Arezzo

*Estratto dell'elenco sintetico delle formalità:*

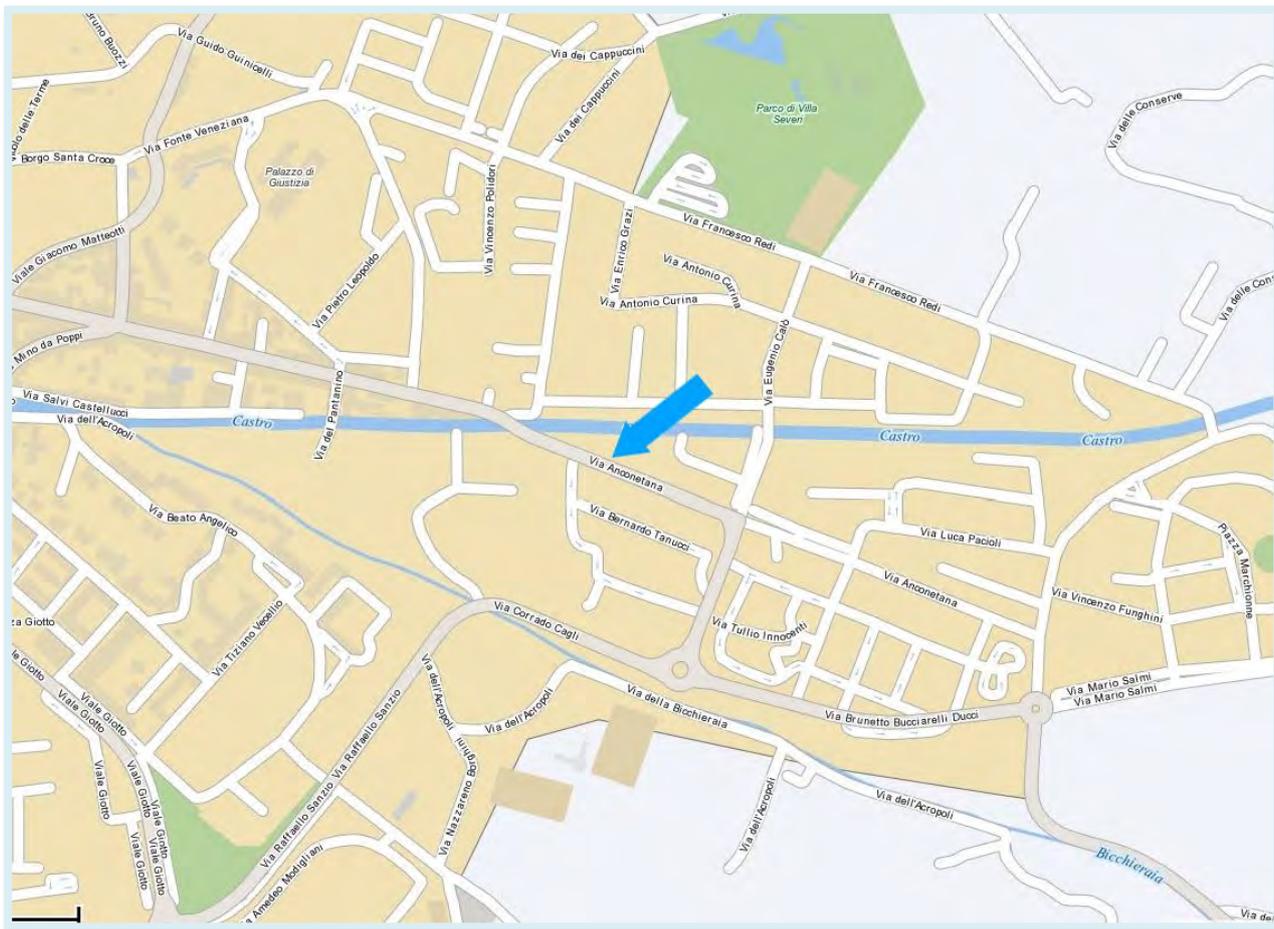
- Iscrizione contro del xxxxxxxxxxxxxx – Registro Particolare xxxxxx, Registro Generale xxxxxx  
Pubblico Ufficiale Martini Andrea, Rep. xxxxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxxxx  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Soggetto debitore  
a favore di xxxxxxxxxxxxxx;

- Trascrizione contro del xxxxxxxxxxxxxx, Registro Particolare xxxxxx, Registro Generale xxxxxx  
Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario, Rep. xxxxxx del xxxxxx  
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili  
Soggetto contro: I.C.E.A. S.r.l.  
Soggetto a favore: xxxxxxxxxxxxxx;

**2. Trascrizione contro del 10/03/2016, Registro Particolare xxxxxx, Registro Generale xxxxxx**  
Pubblico Ufficiale, Tribunale di Arezzo, Rep. xxxxxx  
Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento  
Soggetto contro: I.C.E.A. S.r.l.  
Soggetto a favore: Massa di Creditori del fallimento I.C.E.A. S.r.l.;

**Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), 2° semestre anno 2017**

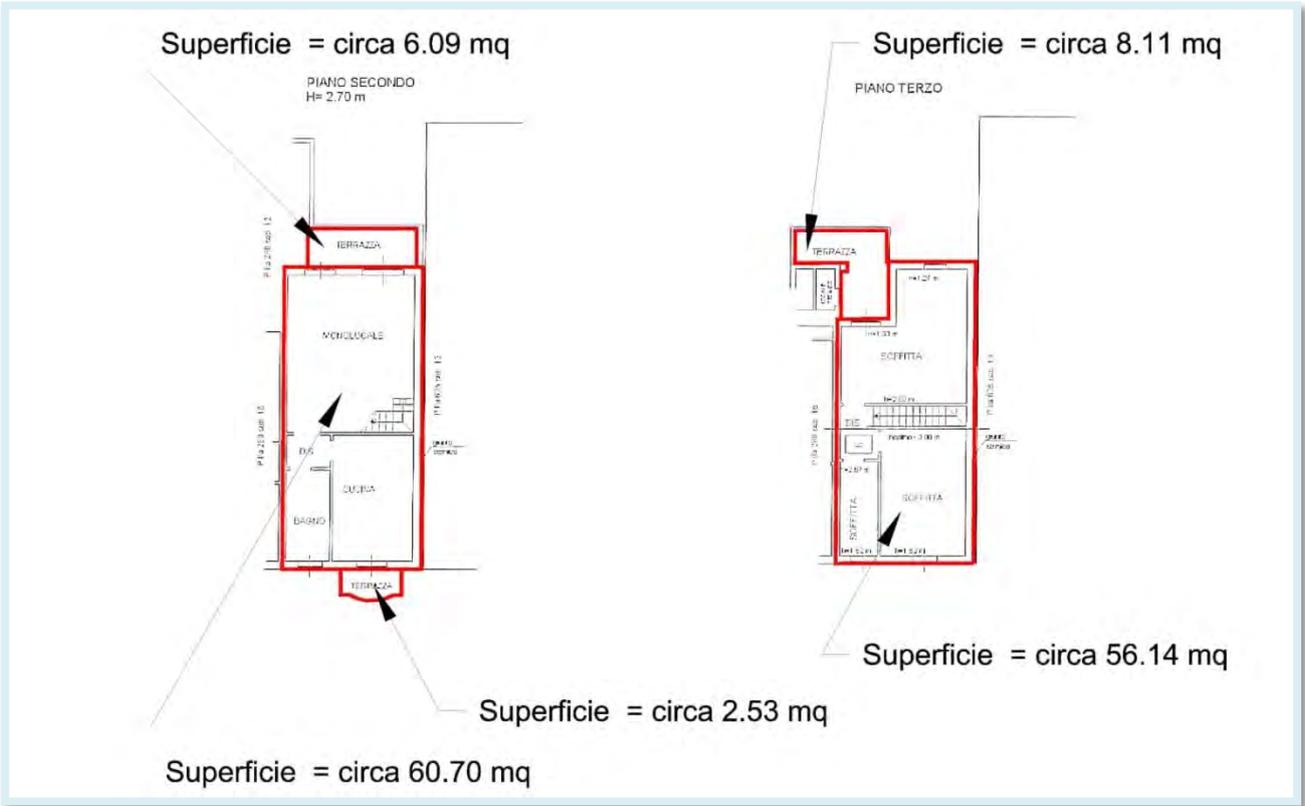
Fascia/zona: Semicentrale/Zona Tribunale, Cappuccini, Via Francesco Redi, Marchionna, Via Trento e Trieste



Codice Zona: C.6

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Abitazioni civili</b>	Normale	1350	1600	L	5,6	6,8	N
<b>Abitazioni civili</b>	Ottimo	2050	2400	L	7,4	8,9	N
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	Normale	1000	1250	L	4	5,1	N
<b>Box</b>	Normale	800	1200	L	4,2	6,3	N
<b>Ville e Villini</b>	Normale	1750	2200	L	6,3	7,8	N

**Stima Valore di Mercato**



	Superficie Lorde mq.	Coefficiente	Sup. Convenzionale mq
<b>Appartamento</b>			
Terrazza	2.53	0.35	0.89
Terrazza	6.09	0.35	2.13
Soffitta	56.14	0.50	28.07
<b>Totale =</b>	<b>125.46</b>		<b>91.79</b>
Posto Auto	12.00	1.00	12.00

**Valore stimato appartamento e soffitte** = 1.900,00 €/mq x 91.79 mq = € 174.395,30

**Valore stimato Posto Auto** = 1.000,00 €/mq x 12.00 mq = € 12.000,00

**Totale valore di stima Lotto B** = € 174.395,30 + € 12.000,00 = € 186.395,30

**Totale Valore di Stima arrotondato =** € **186.000,00**

## Verifica della conformità Urbanistica-Edilizia e Catastale

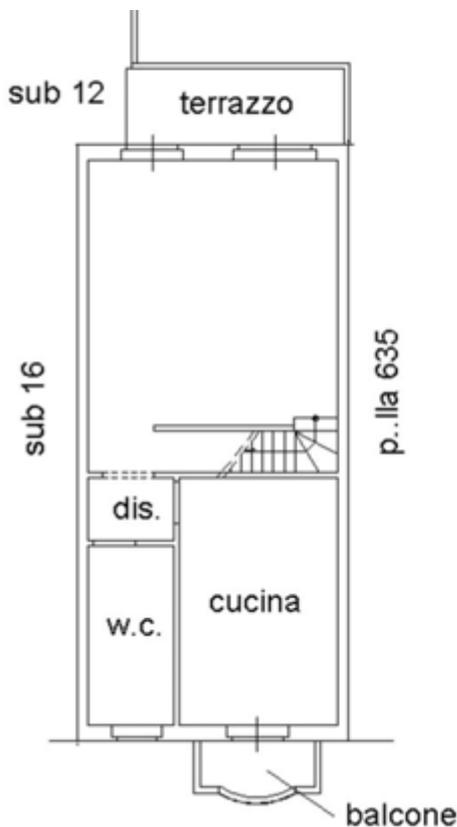
### Premessa:

Sono stati eseguiti i seguenti accertamenti analizzando la conformità tra:

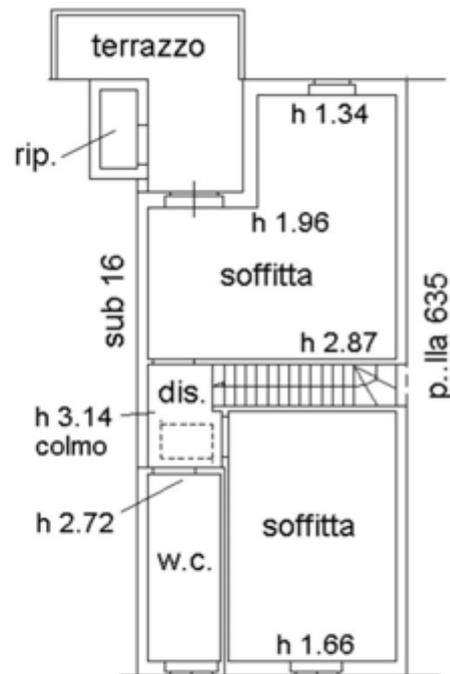
1. la documentazione edilizia dello stato autorizzato e la documentazione catastale;
2. l'elaborato grafico dello stato attuale (rilievo del CTU) e la documentazione edilizia (stato autorizzato depositato presso l'Amministrazione Comunale);
3. l'elaborato grafico dello stato attuale (rilievo del CTU) e la documentazione catastale.

**Planimetrie Catastali** (aggiornate con variazione catastale del 11/07/2018, in allegato)

- Sezione Urbana "A"- Foglio 108, Particella n. 289 - **sub. 17**



**pianta piano secondo**



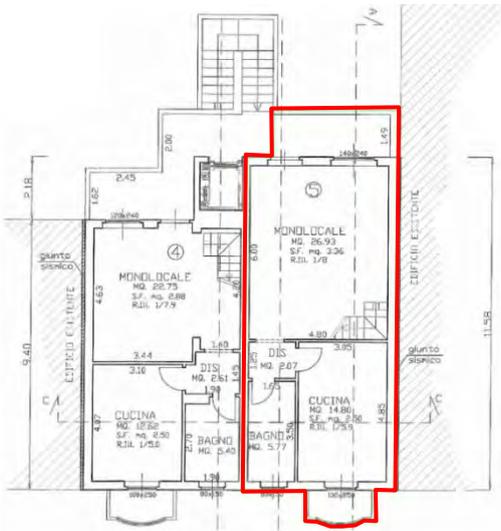
**pianta piano terzo**

- Sezione Urbana "A"- Foglio 108, Particella n. 289 - **sub. 10**



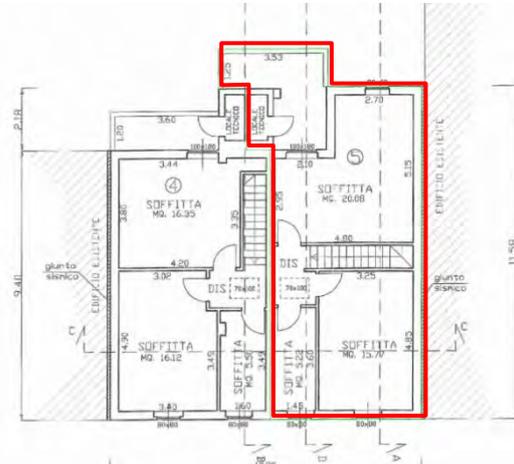
**pianta piano terra**

**Documentazione edilizia (allegato n. 6 depositato in data 24/07/2016)**



**piano piano secondo**

(l'immobile oggetto di stima è evidenziato di colore rosso)



**piano piano terzo**

Rilievo e Ricostruzione Planimetrica effettuata dal perito (documentazione di supporto utilizzata dal tecnico incaricato per effettuare la variazione Catastale del 11/07/2018, Documentazione Catastale e Restituzione Grafica dei Rilievi in allegato)

**Tribunale di Arezzo**  
 Sezione Fallimentare  
 Giudice delegato  
**Dott. Antonio Picardi**  
 R.F. n. 13/2016

Fallimento I.C.E.A. S.r.l.  
 con sede in Arezzo (AR), Via Antonio Garbasso n. 36  
 codice fiscale: 01806880512  
 Curatore Fallimentare: Dott. Massimo Borri

**"Lotto B"**  
 appartamento posto al piano secondo-terzo con posto auto a piano terra,  
 ubicato in Via Anconetana n. 23 in Arezzo;

**Allegato n. 2**  
 rilievo e restituzione grafica

Il Perito  
 Dott. Arch. Alessandro Stocchi  
 Via della Regghia 52 - 52100 Arezzo  
 Tel./fax 0575.360233 - cell. 338.909019 - alessandro@stocchi.eu - alessandro.stocchi@archiworldpec.it

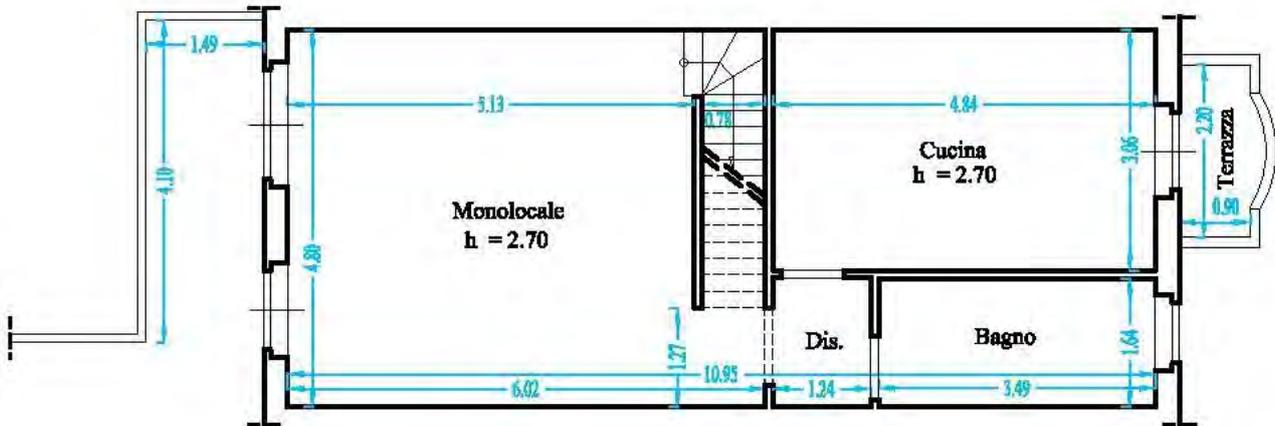
**Rilievo e restituzione grafica**

**Pianta Piano Secondo**

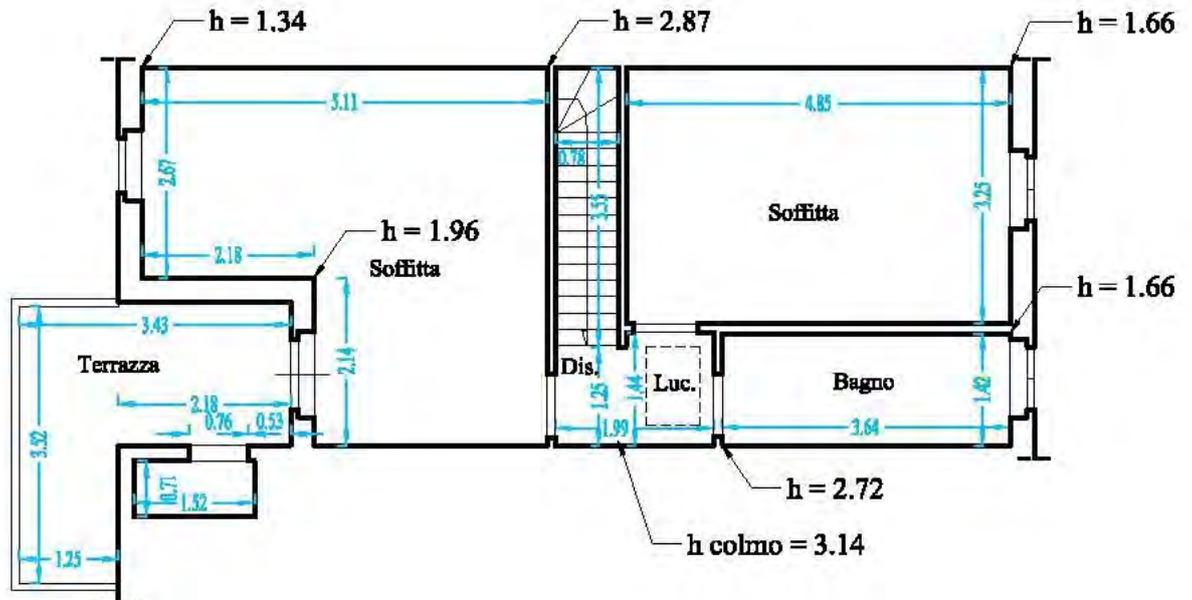
**Pianta Piano Terzo**

Scala 1:100

Dettaglio del rilievo e della restituzione grafica



**Pianta Piano Secondo**



**Pianta Piano Terzo**

### Regolarità Catastale sub. 17 (abitazione)

Identificazione catastale:

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n. 289, **sub. 17**, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 Vani, Rendita 413,17 Euro, piano secondo e terzo.

La Planimetria Catastale del **sub. 17** (aggiornata con variazione catastale del 11/07/2018 e in allegato), in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 dell'Agencia del Territorio del 09/07/2010, prot. 36607 (allegato n. 1 depositato in data 01/09/2017), risulta conforme.

### Regolarità Catastale sub. 10 (posto auto scoperto)

Identificazione catastale:

Comune di Arezzo (A390), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 108, Particella n. 289, **sub. 10**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq, Rendita 29,75 Euro, piano terra.



Foto con evidenziato il posto auto



Foto interna

Come si può osservare dalle foto sopra riportate, il posto auto è coperto da una struttura in legno. La superficie coperta è superiore alla superficie del posto auto.

La copertura non è sanabile e dovrà essere rimossa a cura e spese dell'acquirente.

La Planimetria Catastale del **sub. 10**, in riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale ed alla Circolare n. 2 dell'Agenzia del Territorio del 09/07/2010, prot. 36607 (allegato n. 1 depositato in data 01/09/2017), è identificata ma non risulta conforme.

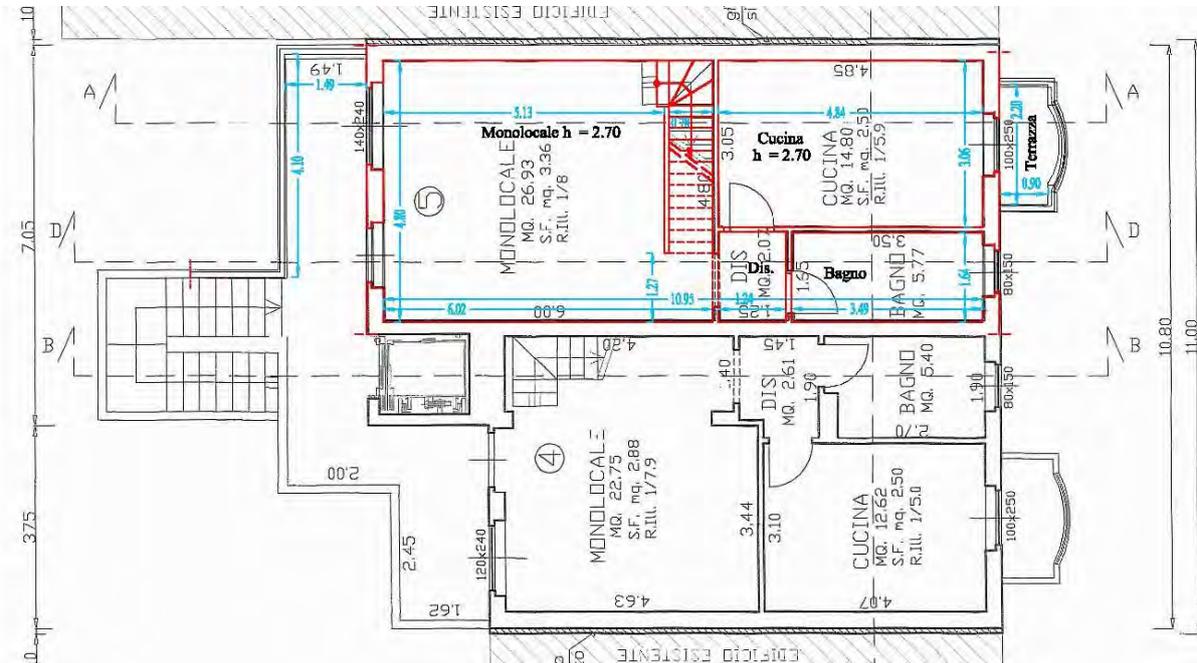
Si ribadisce che i valori di stima sono già comprensivi di tutti i costi necessari a sanare o regolarizzare le varie difformità.

**Regolarità Urbanistica/Edilizia - sub. 17 e sub. 10** sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia

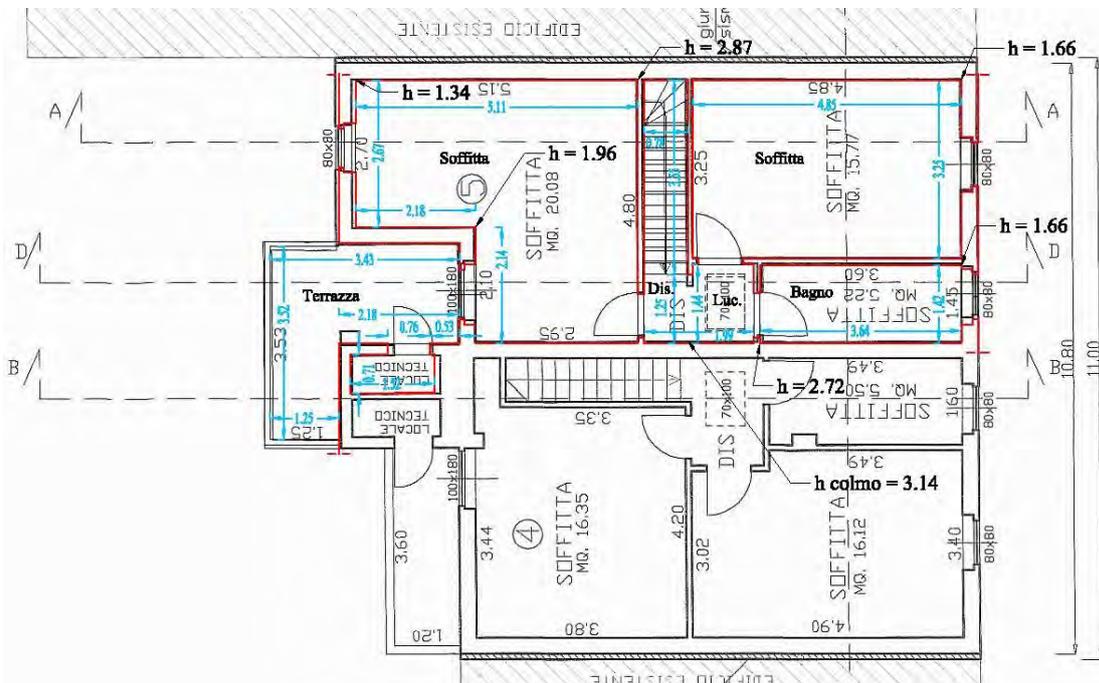
**Titoli abilitativi dell'immobile** (allegato n.6 depositato in data 24/07/2016):

1. Permesso a Costruire n. 54 del 23/03/2007, pratica edilizia 5000/2006:
  - demolizione di edificio residenziale e successiva realizzazione di fabbricato plurifamiliare per complessive cinque unità immobiliari;
  - atto di consenso del 04/09/2006 Notaio Cirianni, tra i sig.ri Squarcialupi e la Soc. I.C.E.A. s.r.l. a costruire il fabbricato in aderenza (in allegato);
2. Permesso a Costruire in Variante n. 42 del 21/02/2008, pratica edilizia 3528/2007:
  - demolizione di edificio residenziale e successiva realizzazione di fabbricato plurifamiliare per complessive cinque unità immobiliari;
  - la Variante prevede una diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche;
3. Deposito di Variante al P.C. n. 42/08, ai sensi dell'art.142 L.R. 01/05 e dell'art. 15 R.E. vigente:
  - diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche esterne.
  - Comunicazione di fine lavori del 11/09/2009.
  - estratto tav. 1, del dicembre 2008, piante - stato realizzato;
  - estratto tav. 2, del dicembre 2008, prospetti e sezioni - stato realizzato;
  - Attestazione di conformità e Certificazione di Abitabilità n. 09-282 del 11/09/2009.

Sovrapposizione tra la planimetria dello stato autorizzato e il rilievo effettuato dal Perito (rilievo di colore rosso e misurazioni di colore celeste).



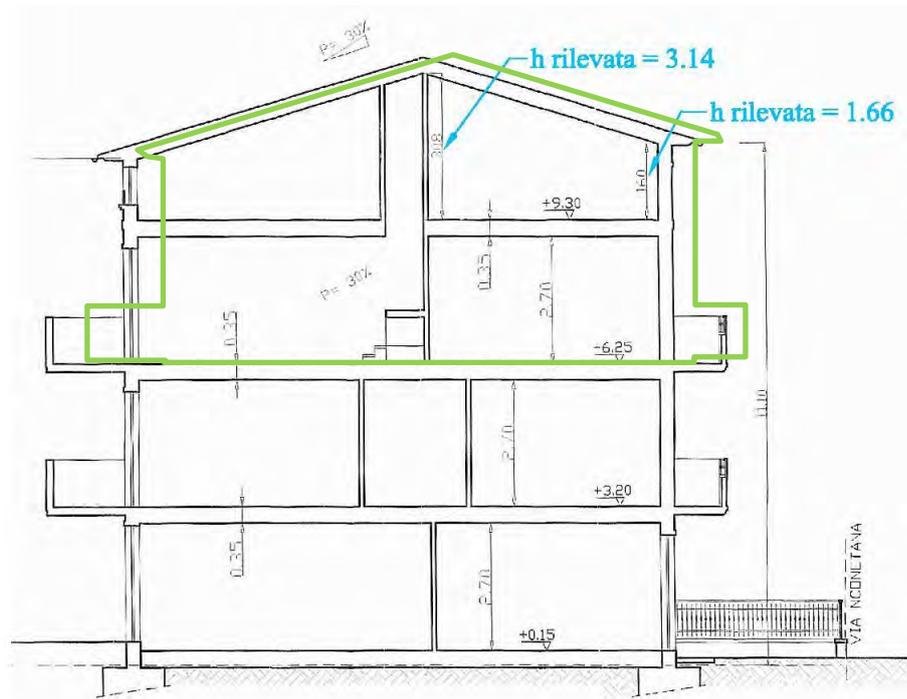
pianta piano secondo



pianta piano terzo

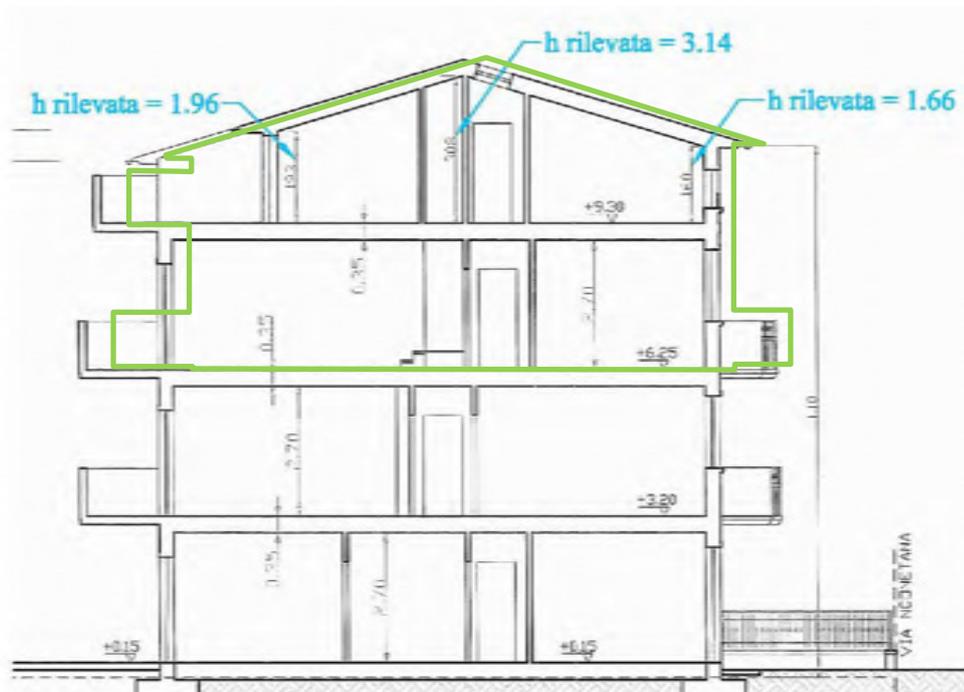
(gli elaborati progettuali dello stato autorizzato sono contenuti nell'allegato n. 6 depositato dal perito in data 24/07/2016)

Sezione A-A stato autorizzato (altezze rilevate dal Perito di colore celeste)



Sezione A-A

Sezione D-D stato autorizzato (altezze rilevate dal Perito di colore celeste)



Sezione D-D

## Verifica della Tolleranza delle misure progettuali

Premessa:

Riferimenti normativi relativi alla tolleranza delle misure progettuali

A) D.P.R. n. 380/2001, art. 34

*“Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*

*2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

*2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.*

*2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali”.*

B) Comune di Arezzo, provvedimento n. 1114 del 09/05/2014

*“oggetto: modalità di individuazione delle tolleranze di costruzione nell'ambito della disciplina della L.R 1/2005 e del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione c.c. n. 142/2013.*

*...Dispone Di procedere a individuare, come di seguito, le tolleranze di costruzione nell'ambito della disciplina della L.R. 03.01.2005 n. 1 e del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione C.C. n. 142/2013, ai fini delle verifiche di conformità edilizia degli edifici, in relazione alle modifiche apportate in corso d'opera alle singole misure lineari, e quindi le specifiche fattispecie non costituenti né variante e né difformità al titolo abilitante, ovvero modificazione dei parametri urbanistico-edilizi:*

*Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto: per ogni tipo di misura lineare  $\pm 2\%$ ;*

*La tolleranza non è applicabile relativamente alle distanze minime fra i fabbricati, dai confini ed all'allineamento dei fabbricati”.*

**Verifica della Tolleranza delle misure progettuali** riportate negli elaborati progettuali, Sezione A-A e Sezione B-B, in relazione a quanto rilevato dal Perito in fase di sopralluogo

Sezione A-A

Misura riportata nell'elaborato progettuale:	m 3.08
Misura rilevata dal Perito	m 3.14
Differenza tra la misura progettuale e la misura rilevata = $m\ 3.08 - 3.14 =$	- m 0.06
Tolleranza +/- 2% = $3.08 \times 0.02 =$	+/- m 0.06
Tolleranza verificata	

Misura riportata nell'elaborato progettuale:	m 1.60
Misura rilevata dal Perito	m 1.66
Differenza tra la misura progettuale e la misura rilevata = $m\ 1.60 - 1.66 =$	- m 0.06
Tolleranza +/- 2% = $1.60 \times 0.02 =$	+/- m 0.03
<u>Tolleranza non verificata</u>	

Sezione D-D

Misura riportata nell'elaborato progettuale:	m 1.93
Misura rilevata dal Perito	m 1.96
Differenza tra la misura progettuale e la misura rilevata = $m\ 1.93 - 1.96 =$	- m 0.03
Tolleranza +/- 2% = $1.93 \times 0.02 =$	+/- m 0.04
Tolleranza verificata	

Misura riportata nell'elaborato progettuale:	m 3.08
Misura rilevata dal Perito	m 3.14
Differenza tra la misura progettuale e la misura rilevata = $m\ 3.08 - 3.14 =$	- m 0.06
Tolleranza +/- 2% = $3.08 \times 0.02 =$	+/- m 0.06
Tolleranza verificata	

Misura riportata nell'elaborato progettuale:	m 1.60
Misura rilevata dal Perito	m 1.66
Differenza tra la misura progettuale e la misura rilevata = $m\ 1.60 - 1.66 =$	- m 0.06
Tolleranza +/- 2% = $1.60 \times 0.02 =$	+/- m 0.03
<u>Tolleranza non verificata</u>	

Gli elaborati progettuali non risultano conformi a quanto è stato realizzato.

Principali difformità rilevate:

piano terra

- presenza di una copertura e pannelli in legno che dovranno essere rimossi a cura e spese dell'acquirente;

piano secondo

- modesti spostamenti di murature;

piano terzo (non abitabile)

- modesti spostamenti di murature;
- altezze interne superiori alle tolleranze di costruzione;
- bagno con altezza massima di m. 2.72, altezza minima di m. 1.66, altezza media di m. 2.19.

Con osservanza



Arezzo, lì 24/09/2018

**Allegati:**

- Allegato n. 1 Lotto B - documentazione catastale aggiornata al 07/09/2018;
- Allegato n. 2 Lotto B - rilievo e restituzione grafica.