

PERIZIA di STIMA

Oggetto:

Fallimento n° 29/2020

"NAPA COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione "

Immobili:

**Unità Immobiliari poste nel Fabbricato ubicato nel comune di
Arezzo in via Manzoni nn°14-16**

Foiano della Chiana, li 05 aprile 2022

*Il tecnico incaricato
Ing. Andrea Amerighi*



PREMESSA

In virtù dell'incarico ricevuto dal **Dott. Luca Fatichenti** curatore del fallimento "NAPA COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione n° 29/2020", previa Autorizzazione del **G.D. Dott.ssa Valentina Lisi del Tribunale di Siena** del 16/11/2020, il sottoscritto **Ing. Andrea Amerighi**, residente in Foiano della Chiana (AR) via dei Girasoli n° 9/a, con studio in Foiano della Chiana (AR) via del Duca n° 13, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo al n° 1153, a seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Arezzo, delle ispezioni telematiche all'Agenzia del Territorio di Siena e dei sopralluoghi presso gli immobili di cui al fallimento, è in grado di attestare quanto di seguito esposto.

DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

Il complesso edilizio sul quale insistono le unità immobiliari in oggetto è ubicato nel comune di Arezzo in via Manzoni ai numeri civici 14-16 ed è costituito da due corpi di fabbrica a "T" in aderenza che si sviluppano su 4 piani fuori terra ad uso abitativo ed uno interrato con autorimesse e cantine pertinenziali.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato è stato realizzato con telai in cemento armato gettati in opera e tamponature in laterizio; si sviluppa su 5 impalcati di cui 4 fuori terra con copertura a solaio inclinato; i solai sono in c.a.p. a livello delle fondazioni, di tipo Predalles da 30 cm al 1° impalcato, di tipo Bausta da 24 cm negli impalcati superiori.

Le facciate presentano una finitura ad intonaco tinteggiato con terrazze a sbalzo dotate di ringhiera metallica verniciata; le aree condominiali sono delimitate lungo strada e lateralmente da muretti intonacati e ringhiera metallica, mentre sul retro è presente una recinzione a maglia metallica.

Al piano interrato si accede esclusivamente dal lato destro del fabbricato attraverso una rampa pavimentata; l'accesso alla corsia comune interna è garantito da un cancello a griglia metallica con apertura scorrevole; dalla corsia si accede ai singoli garage ed ai corridoi interni dei due fabbricati che conducono alle cantine e i vani scala dei 2 corpi di fabbrica.

Sono presenti al piano seminterrato:

- n° 24 box auto con altezza interna 240 cm, pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti al grezzo e porte basculanti in metallo.
- n° 18 cantine con altezza interna 240 cm, pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti al grezzo, porta in lamiera metallica.

Il volume fuori terra è costituito da 2 corpi di fabbrica speculari con ingressi contrapposti indipendenti dai quali si accede ai vani scala provvisti di ascensore:

- il corpo di fabbrica contraddistinto dal n° civico 14 (p.lla 1203) e costituito da n° 4 appartamenti al piano terra, n° 4 appartamenti al piano primo, n° 4 appartamenti al piano secondo e n° 3 appartamenti al piano terzo;
- il corpo di fabbrica contraddistinto dal n° civico 16 (p.lla 1204) e costituito da n° 4 appartamenti al piano terra, n° 3 appartamenti al piano primo, n° 3 appartamenti al piano secondo e n° 3 appartamenti al piano terzo;

I vani scala presentano finiture di buona qualità con pavimentazioni in marmo e gres, ringhiere e corrimano in ferro.

Anche gli appartamenti presentano finiture di buona qualità con pavimentazioni in gres porcellanato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con doppio vetro camera e persiane in acciaio, videocitofono, impianto elettrico sottotraccia e impianto idro-termo sanitario a norma D.M. 37/2008 e UNI CIG 7129/2008, riscaldamento centralizzato con distribuzione a pavimento, impianto a pannelli solari termici in copertura, che integrano il riscaldamento centralizzato.

Sulle parti comuni dei singoli corpi di fabbrica (aree esterne, rampa accesso al piano interrato e corse del piano interrato) insistono servitù reciproche, che consentono l'uso delle parti comuni, regolate come da atti stipulati dal Notaio Pantani Fabrizio in data 03/07/2015 repertorio 139060/24924 e trascritti in data 29/07/2015 ai numeri registro particolare 7567, 7568, 7569, 7570, 7571, 7572, 7573, 7574, 7575, 7576, 7577 e 7578.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto della stima sono fabbricati intestati a **"NAPA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in MONTEPULCIANO C.F. 01177990528"** per la quota di proprietà di 1/1, censiti al Catasto Fabbricati del **Comune di Arezzo alla Sezione Urbana A, Foglio 123:**

➤ **particella 1203:**

- subalterno 10 - Zona censuaria 2 - categoria C/6 - Classe 4 - consistenza 14 m² - Superficie Catastale totale 17 m² - Rendita € 40,49 - via Alessandro Manzoni n° 14 - piano S1;
- subalterno 13 - Zona censuaria 2 - categoria C/6 - Classe 4 - consistenza 12 m² - Superficie Catastale totale 15 m² - Rendita € 34,71 - via Alessandro Manzoni n° 14 - piano S1;
- subalterno 14 - Zona censuaria 2 - categoria C/6 - Classe 4 - consistenza 12 m² - Superficie Catastale totale 14 m² - Rendita € 34,71 - via Alessandro Manzoni n° 14 - piano S1;
- subalterno 20 - Zona censuaria 2 - categoria A/3 - Classe 5 - consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale totale 88 m² - Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 83 m² - Rendita € 454,48 - via Alessandro Manzoni n° 14 - piano 1;
- subalterno 22 - Zona censuaria 2 - categoria A/3 - Classe 5 - consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale totale 88 m² - Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 83 m² - Rendita € 454,48 - via Alessandro Manzoni n° 14 - piano 1;
- subalterno 24 - Zona censuaria 2 - categoria A/3 - Classe 5 - consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale totale 89 m² - Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 84 m² - Rendita € 454,48 - via Alessandro Manzoni n° 14 - piano 2;
- subalterno 36 - Zona censuaria 2 - categoria C/2 - Classe 7 - consistenza 4 m² - Superficie Catastale totale 5 m² - Rendita € 11,36 - via Alessandro Manzoni n° 14 - piano S1;
- subalterno 37 - Zona censuaria 2 - categoria C/2 - Classe 7 - consistenza 4 m² - Superficie Catastale totale 5 m² - Rendita € 11,36 - via Alessandro Manzoni n° 14 - piano S1;
- subalterno 38 - Zona censuaria 2 - categoria C/2 - Classe 7 - consistenza 4 m² - Superficie Catastale totale 5 m² - Rendita € 11,36 - via Alessandro Manzoni n° 14 - piano S1;
- subalterno 44 - Zona censuaria 2 - categoria A/3 - Classe 5 - consistenza 5,0 vani - Superficie Catastale totale 86 m² - Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 81 m² - Rendita € 413,17- via Alessandro Manzoni n° 14 - piano T;
- subalterno 50 - Zona censuaria 2 - categoria A/3 - Classe 5 - consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale totale 90 m² - Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 83 m² - Rendita € 454,48 - via Alessandro Manzoni n° 14 - piano T;

➤ **particella 1204:**

- subalterno 6 - Zona censuaria 2 - categoria C/6 - Classe 4 - consistenza 14 m² - Superficie Catastale totale 17 m² - Rendita € 40,49 - via Alessandro Manzoni SNC - piano S1;
- subalterno 7 - Zona censuaria 2 - categoria C/6 - Classe 4 - consistenza 15 m² - Superficie Catastale totale 17 m² - Rendita € 43,38 - via Alessandro Manzoni SNC - piano S1;
- subalterno 8 - Zona censuaria 2 - categoria C/6 - Classe 4 - consistenza 15 m² - Superficie Catastale totale 17 m² - Rendita € 43,38 - via Alessandro Manzoni SNC - piano S1;
- subalterno 11 - Zona censuaria 2 - categoria C/6 - Classe 4 - consistenza 14 m² - Superficie Catastale totale 16 m² - Rendita € 40,49 - via Alessandro Manzoni SNC - piano S1;
- subalterno 12 - Zona censuaria 2 - categoria C/6 - Classe 4 - consistenza 13 m² - Superficie Catastale totale 14 m² - Rendita € 37,60 - via Alessandro Manzoni SNC - piano S1;
- subalterno 13 - Zona censuaria 2 - categoria C/6 - Classe 4 - consistenza 12 m² - Superficie Catastale totale 14 m² - Rendita € 34,71 - via Alessandro Manzoni SNC - piano S1;
- subalterno 14 - Zona censuaria 2 - categoria C/6 - Classe 4 - consistenza 12 m² - Superficie Catastale totale 14 m² - Rendita € 34,71 - via Alessandro Manzoni SNC - piano S1;
- subalterno 15 - Zona censuaria 2 - categoria C/6 - Classe 4 - consistenza 13 m² - Superficie Catastale totale 15 m² - Rendita € 37,60 - via Alessandro Manzoni SNC - piano S1;
- subalterno 18 - Zona censuaria 2 - categoria A/3 - Classe 4 - consistenza 4,0 vani - Superficie Catastale totale 78 m² - Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 73 m² - Rendita € 278,89 - via Alessandro Manzoni SNC - piano T;
- subalterno 19 - Zona censuaria 2 - categoria A/3 - Classe 5 - consistenza 4,0 vani - Superficie Catastale totale 83 m² - Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 78 m² - Rendita € 330,53 - via Alessandro Manzoni SNC - piano T;
- subalterno 21 - Zona censuaria 2 - categoria A/3 - Classe 5 - consistenza 6,0 vani - Superficie Catastale totale 118 m² - Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 111 m² - Rendita € 495,80 - via Alessandro Manzoni SNC - piano 1;
- subalterno 22 - Zona censuaria 2 - categoria A/3 - Classe 5 - consistenza 6,5 vani - Superficie Catastale totale 126 m² - Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 118 m² - Rendita € 537,12 - via Alessandro Manzoni SNC - piano 1;
- subalterno 28 - Zona censuaria 2 - categoria A/3 - Classe 5 - consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale totale 118 m² - Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 109 m² - Rendita € 454,48 - via Alessandro Manzoni SNC - piano 3;
- subalterno 29 - Zona censuaria 2 - categoria A/3 - Classe 5 - consistenza 5,0 vani - Superficie Catastale totale 85 m² - Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 82 m² - Rendita € 413,17 - via Alessandro Manzoni SNC - piano 3;

- subalterno 30 - Zona censuaria 2 - categoria C/2 - Classe 7 - consistenza 8 m² - Superficie Catastale totale 10 m² - Rendita € 22,72 - via Alessandro Manzoni SNC - piano S1;
- subalterno 31 - Zona censuaria 2 - categoria C/2 - Classe 7 - consistenza 4 m² - Superficie Catastale totale 4 m² - Rendita € 11,36 - via Alessandro Manzoni SNC - piano S1;
- subalterno 33 - Zona censuaria 2 - categoria C/2 - Classe 7 - consistenza 4 m² - Superficie Catastale totale 5 m² - Rendita € 11,36 - via Alessandro Manzoni SNC - piano S1;
- subalterno 36 - Zona censuaria 2 - categoria C/2 - Classe 7 - consistenza 4 m² - Superficie Catastale totale 5 m² - Rendita € 11,36 - via Alessandro Manzoni SNC - piano S1;
- subalterno 37 - Zona censuaria 2 - categoria C/2 - Classe 7 - consistenza 4 m² - Superficie Catastale totale 5 m² - Rendita € 11,36 - via Alessandro Manzoni SNC - piano S1;
- subalterno 38 - Zona censuaria 2 - categoria C/2 - Classe 7 - consistenza 6 m² - Superficie Catastale totale 8 m² - Rendita € 17,04 - via Alessandro Manzoni SNC - piano S1;
- subalterno 41 - Zona censuaria 2 - categoria C/6 - Classe 1 - consistenza 13 m² - Superficie Catastale totale 13 m² - Rendita € 23,50 - via Alessandro Manzoni SNC - piano T;

Risultano inoltre intestati a **"NAPA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in MONTEPULCIANO C.F. 01177990528"** i seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del **Comune di Arezzo alla Sezione Urbana A, Foglio 123:**

- *particella 1203* - subalterno 51 - categoria F/1 (area urbana) - consistenza 11 m² - via Alessandro Manzoni SNC - piano T, per la quota di proprietà di 706/1000;
- *particella 1213* - categoria F/1 (area urbana) - consistenza 71 m² - via Alessandro Manzoni SNC - piano T, per la quota di proprietà di 327/1000;

SITUAZIONE IPOTECARIA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di Atto di Compravendita a rogito Dott. Fabrizio Pantani Notaio in Arezzo del 30/10/2013 Repertorio 136.455 Raccolta 23.707, registrato a Arezzo il 04/11/2013 al n° 6464 serie 1T e trascritto a Arezzo il 04/11/2013 con Note:

- nn° R.P. 10.372 e R.G. 14.020;
- nn° R.P. 10.373 e R.G. 14.021 con annotazione n° 575 del 03/04/2014 per cancellazione condizione sospensiva.

Gli immobili erano pervenuti ai venditori "3MC Group s.r.l. - c.f. 01930010515" a seguito di Atto di Compravendita a rogito Dott. Fabrizio Pantani Notaio in Arezzo del 06/12/2012 Repertorio 135.311 Raccolta 23.122, registrato a Arezzo il 18/12/2012 al n° 8049 serie 1T e trascritto a Arezzo il 21/12/2012 con Note:

- n° R.P. 13.628;
- n° R.P. 13.629 con annotazione n° 573 del 03/04/2014 per cancellazione condizione sospensiva.

In precedenza gli immobili risultavano di proprietà di "ACETIFICIO ARETINO DI VERDI GIUSEPPE & C. S.A.S. - c.f. 00088390513" a seguito dei seguenti Atti:

- Atto di compravendita del 21/03/1973 trascritto il 04/04/1973 al n° di reg. part. 4144;
- Atto di compravendita del 12/12/1974 trascritto il 08/03/1975 al n° di reg. part. 1507;
- Atto di compravendita del 15/07/1980 trascritto il 30/07/1980 al n° di reg. part. 6704;
- Atto di conferimento del 31/12/1980 trascritto il 29/01/1981 ai nn° di R.P. 1092 e R.G. 1422;
- Atto di conferma del 09/12/1993 trascritto il 14/12/1993 al n° di reg. part. 10933;
- Atto di trasformazione di società del 09/01/2003 trascritto il 14/01/2003 ai nn° di R.P. 691 e R.G. 1020.

A seguito delle verifiche effettuate risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria a favore di "Banca Valdichiana credito cooperativo tosco-umbro - società cooperativa" derivante da concessione a garanzia di apertura credito per finanziamento di 1.600.000 € a rogito Dott. Fabrizio Pantani Notaio in Arezzo in data 31/03/2014 repertorio n° 137.086 raccolta 24.006; Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 4589 R.G. e 505 R.P. del 03/04/2014.

Documenti successivi correlati:

- a) Annotazione n. 1170 del 31/07/2014 per restrizione di beni;
- b) Annotazione n. 1417 del 03/10/2014 per restrizione di beni;
- c) Annotazione n. 1519 del 21/10/2014 per restrizione di beni;
- d) Annotazione n. 1520 del 21/10/2014 per restrizione di beni;
- e) Annotazione n. 790 del 14/05/2015 per restrizione di beni;
- f) Annotazione n. 1495 del 10/08/2015 per restrizione di beni;
- g) Annotazione n. 2251 del 02/12/2015 per restrizione di beni;
- h) Annotazione n. 87 del 14/01/2016 per restrizione di beni;
- i) Annotazione n. 872 del 14/04/2016 per restrizione di beni;
- j) Annotazione n. 577 del 06/03/2017 per restrizione di beni;
- k) Annotazione n. 1360 del 17/05/2017 per restrizione di beni.

2. Ipoteca volontaria a favore di "Banca Valdichiana credito cooperativo tosco-umbro - società cooperativa" derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario PER 1.700.000,00 € a rogito Dott. Fabrizio Pantani Notaio in Arezzo in data 19/02/2016 repertorio n° 140.328 raccolta 25.470; Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 2425 R.G. e R.P. 340 del 24/02/2016.

Documenti successivi correlati:

- a) 1. Annotazione n. 873 del 14/04/2016 per restrizione di beni;
- b) 2. Annotazione n. 578 del 06/03/2017 per restrizione di beni;
- c) 3. Annotazione n. 1361 del 17/05/2017 per restrizione di beni.

3. Pignoramento Immobili trascritto in data 24/07/2017 ai nn° 11.627 R.G. e 8014 R.P., in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Arezzo n° rep. 3207/2017 del 10/07/2017.

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato risulta inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo in zona B4 (totalmente o parzialmente diverse dalle zone A), sistema della residenza R2 – sottosistema R2 prevalentemente residenziale; tessuti pianificati con aree a standard "a".

Il fabbricato risulta edificato sulla base dei seguenti Atti Amministrativi:

- Piano Attuativo approvato con delibera c.c. n° 58 del 29/04/2005, pubblicato sul BURT al n° 23 del 08/06/2005;
- Variante al Piano Attuativo approvato con delibera c.c. n° 156 del 05/09/2008, pubblicato sul BURT al n° 41 del 08/10/2008;
- Permesso di costruire n° 14 del 22/02/2011 presentato il 07/12/2010 al n° prot. 138.289 da "ACETIFICIO ARETINO di Giuseppe Verdi & C. S.a.s." nella figura del legale rappresentante Giuseppe Verdi nato a Borgo San Lorenzo (FI) il 07/06/1940 (decaduto);
- Permesso di costruire n° 40/2012 del 12/07/2012 (Pratica Edilizia n° 2025/2012) presentato il 31/05/2012 al n° prot. 55.693 da "ACETIFICIO ARETINO di Giuseppe Verdi & C. S.a.s." nella figura del legale rappresentante Giuseppe Verdi nato a Borgo San Lorenzo (FI) il 07/06/1940 (rinnovo del Permesso di Costruire n° 14/2011);
- Permesso di Costruire n° 5 del 04/02/2014 - Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 40/2012 presentata il 31/12/2013 al n° di prot. 138748 da "NAPA COSTRUZIONI SRL" nella figura del legale rappresentante Giovanna Napolitano nata a San Giorgio a Cremano (NA) il 08/07/1986 (Pratica Edilizia n° 5401/2013);
- Variante al permesso di costruire n° 40/2012 e n° 5/2014 depositata il 22/09/2014 al n° prot. 110.473 da "NAPA COSTRUZIONI SRL" nella figura del legale rappresentante Giovanna Napolitano nata a San Giorgio a Cremano (NA) il 08/07/1986 (Pratica Edilizia n° 3464/2014) riguardante il solo blocco di cui alla p.lla 1203;
- Variante al permesso di costruire n° 40/2012 e 5/2014 depositata il 28/05/2015 al n° prot. 63.879 da "NAPA COSTRUZIONI SRL" nella figura del legale rappresentante Giovanna Napolitano nata a San Giorgio a Cremano il 08/07/1986 (Pratica Edilizia n° 1794/2015) riguardante il solo blocco di cui alla p.lla 1204;
- Permesso di costruire per realizzazione delle opere di urbanizzazione I e II n.734 del 12/03/2015;
- Richiesta di proroga al p.c. n. 582 del 26/02/2016;
- Deposito di variante opere di urbanizzazione n° 3.966 del 15/11/2016;

- Comunicazione di fine lavori edili parziale prot. n° 111.114 del 23/09/2014 (riferita ai subalterni 4-5-6-7-8-9-11-12-23-28-29-30-45-46-47-48-49 della p.lla 1203);
 - Comunicazione di fine lavori edili parziale prot. n° 66.307 del 04/06/2015 (riferita ai subalterni 10-13-14-15-26-31-36-37-38-43-44 della p.lla 1203 e subalterni 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18-20-22-25-26-27-29-30-31-33-34-35-36-37-38-42 della p.lla 1204);
 - Comunicazione di fine lavori edili parziale prot. n° 70.847 del 15/06/2015 (riferita al subalterno 28 della p.lla 1204);
 - Comunicazione di fine lavori edili parziale prot. n° 119.456 del 13/10/2015 (riferita al subalterno 24 della p.lla 1204);
 - Comunicazione di fine lavori edili parziale prot. n° 31.324 del 14/03/2016 (riferita al subalterno 23 della p.lla 1204);
 - Comunicazione di fine lavori edili parziale prot. n° 20.247 del 15/02/2017 (riferita ai subalterni 19-21 della p.lla 1204 e subalterni 22-24 della p.lla 1203);

 - Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità depositata con prot. n° 111.571 del 24/09/2014 (riferita ai subalterni 4-5-6-7-8-9-11-12-23-28-29-30-45-46-47-48-49 della p.lla 1203);
 - Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità n° 2015/119 prot. n° 73.825 del 22/06/2015 (riferita ai subalterni 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18-20-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-35-36-37-38-42 della p.lla 1204);
 - Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità n° 2015/120 prot. n° 73.825 del 22/06/2015 (riferita ai subalterni 10-13-14-15-26-31-36-37-38-43-44 della p.lla 1203);
 - Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità prot. n° 119.853 del 13/10/2015 (riferita al subalterno 24 della p.lla 1204);
 - Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità prot. n° 31.333 del 14/03/2016 (riferita al subalterno 23 della p.lla 1204);
 - Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità prot. n° 20.473 del 16/02/2017 (riferita ai subalterni 19-21 della p.lla 1204 e subalterni 22-24 della p.lla 1203);
- L'appartamento contraddistinto con il sub. 38 della p.lla 1203 per il quale risulta attestata l'abitabilità attualmente è censito con il sub. 50 a seguito di variazione catastale.

Tutti gli immobili oggetto della presente sono conformi alle normative vigenti ed agli atti depositati in comune e catasto, con le seguenti eccezioni:

- Appartamento di cui alla p.lla 1203 sub. 20 per il quale non è stata presentata l'abitabilità per il conseguimento della quale è necessario l'ottenimento del collaudo da parte del Comune di Arezzo delle opere di urbanizzazione secondo quanto previsto dalla CONVENZIONE EDILIZIA Notaio Fabrizio Pantani rep. n. 128077 racc. 18929 del 31/10/2008, registrata ad Arezzo il 04/11/2008 al n. 9560 serie 1T e trascritta il 05/11/2008 al reg. part. 14193 e al reg. gen. 21272 e dalla successiva concessione per OO.UU. previste dalla lottizzazione. L'ottenimento del parere positivo da parte del Comune di Arezzo è vincolato alla verifica di rispondenza di tutte le opere di urbanizzazione eseguite. Per quanto sopra riportato si ritiene opportuno applicare una decurtazione al valore di mercato stimata in € 3.000,00 per le spese tecniche da sostenere, supponendo che le opere di urbanizzazione siano state eseguite a regola d'arte, ma in assenza del collaudo da parte degli uffici competenti.
- Appartamento di cui alla p.lla 1204 sub. 28 per il quale sono state riscontrate in fase di sopralluogo delle modifiche interne per il quale è prevista la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria e il relativo aggiornamento catastale; si ritiene opportuno applicare una decurtazione al valore di mercato stimata in € 3.000,00 per le spese tecniche da sostenere

STATO OCCUPAZIONALE

Durante i sopralluoghi è stata verificata l'occupazione dei seguenti immobili:

- Appartamento di cui alla p.llla 1203 sub. 24 dalla Sig.ra Di Puerto Rosa in forza del preliminare di compravendita stipulato il 13/10/2016 e registrato al n. 4627 del 21/10/2016;
- Appartamento di cui alla p.llla 1203 sub. 50 dalla Sig.ra Casucci Alice in forza del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 07/11/2017 e registrato al n. 2022 serie 3T del 17/11/2017;
- Appartamento di cui alla p.llla 1204 sub. 19 dal Sig. Chizoniti Leopoldo in forza del preliminare di compravendita stipulato in data 22/02/2017 e registrato al n. 937 del 03/03/2017;
- Appartamento di cui alla p.llla 1204 sub. 21 dal Sig. Chizoniti Anselmo in forza del preliminare di compravendita stipulato in data 22/02/2017 e registrato al n. 938 del 03/03/2017;
Appartamento di cui alla p.llla 1204 sub. 22 oltre cantina sub. 31 e garage sub. 11 dalla Sig.ra Borgogni Nicoletta in forza del preliminare di compravendita stipulato in data 31/05/2016 e registrato al n. 3172 del 16/06/2016, riguardanti le unità Immobiliari p.llla 1204 subb. 11, 22, 31;
- Appartamento di cui alla p.llla 1204 sub. 18 dal Sig. Chizoniti Leopoldo in forza di preliminare di compravendita stipulato in data 06/10/2016 e registrato al n. 4547 del 03/10/2016 (Unità Immobiliari p.llla 1204 subb. 14, 18, 33);
- Autorimessa di cui alla p.llla 1204 sub. 8 dalla Sig.ra Stocchi Alessandra, proprietaria dell'unità immobiliare di cui alla p.llla 1204 sub. 27, che occupa senza nessun titolo.

Inoltre, a seguito di ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo è stato appurata la presenza dei seguenti contratti di locazione registrati:

- contratto di locazione 3+2 ad uso abitativo stipulato il 28/10/2015 e registrato il 03/11/2015 al n. 6523 serie 3t (Unità Immobiliare p.llla 1203 sub. 44), scaduto sia per il primo che per il secondo periodo;
- contratto di locazione ad uso abitativo della durata di 4 anni stipulato in data 07/11/2017 e registrato al n.2022 serie 3T del 17/11/2017 (Unità Immobiliare p.llla 1203 sub. 50), scaduto il 06/11/2021;

- contratto di comodato stipulato in data 16/07/2015 e registrato al n. 522 del 17/07/2015 (Unità Immobiliare p.Illa 1204 sub. 28).

Alcune unità immobiliari risultano poi occupate da cose. Queste unità immobiliari sono state specificate nelle schede identificative dei vari lotti e lo stato di occupazione è riscontrabile nella documentazione fotografica.

VALUTAZIONE

La valutazione verrà eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, sulla scorta di quanto sopra relazionato, dei dati assunti dal mercato immobiliare e della specializzazione degli stessi per l'unità immobiliare in oggetto.

Dalla Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate le quotazioni riferite al 1° semestre 2021 prevedono i seguenti valori di mercato:

- Abitazioni civili con stato conservativo normale - min. 1150,00 €/m² - max 1400,00 €/m²
- Abitazioni civili con stato conservativo ottimo - min. 1850,00 €/m² - max 2150,00 €/m²
- Box con stato conservativo normale - min. 800,00 €/m² - max 1200,00 €/m²

Le ultime compravendite immobiliari rilevate dalle Agenzie Immobiliari risultano superiori e si attestano su valori che variano per le abitazioni civili da 1900,00 €/m² a 2200,00 €/m².

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della localizzazione, delle compravendite riferite agli immobili venduti nel fabbricato in oggetto, dei preliminari stipulati e dell'attuale stato del mercato immobiliare, si ritiene congruo un valore unitario pari a 1.900,00 €/m² da moltiplicare per la superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili).

Fallimento NAPA COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione n° 29/2020**STIMA DEL VALORE DI MERCATO****LOTTO 1****Appartamento con resede al piano terreno, cantina e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16****Calcolo della superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98**

APPARTAMENTO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 44				
1/A	VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI (BAGNI-RIP-CORRIDOI)	80.06	100%	80.06
1/D	AREE SCOPERTE	50.49	10%	5.05
TOTALE M2				85.11
	VALORE MERCATO UNITARIO		€/M ²	1,900.00
	VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE		€	161,709.00

CANTINA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 36				
1/B	VANI ACCESSORI INDIRETTI (SOFFITTE-CANTINE) NON COMUNICANTI	4.54	25%	1.14
TOTALE M2				1.14
	VALORE MERCATO UNITARIO		€/M ²	1,900.00
	VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE		€	2,166.00

AUTORIMESSA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 10				
2	AUTORIMESSA	16.36	50%	8.18
TOTALE M2				8.18
	VALORE MERCATO UNITARIO		€/M ²	1,900.00
	VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE		€	15,542.00

AREA URBANA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1213				
	QUOTA IN MILLESIMI	74	€	0.00

AREA URBANA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 51				
	QUOTA IN MILLESIMI	159	€	0.00

	VALORE DI MERCATO LOTTO 1		€	179,417.00
--	----------------------------------	--	----------	-------------------

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA APPARTAMENTO				
Edificio di classe B				
DIRITTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI				
FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 40 - RESEDE				
FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 41 - RAMPA, VANO AREAZIONE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO, VANO SCALA E ASCENSORE				
FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 42 - CENTALE TERMICA				
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 2 - RESEDE				
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 43 - INTERCAPEDINE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO				
CONFORMITA' URBANISTICA				
Permesso di costruire n° 40/2012 del 12/07/2012 (Pratica Edilizia n° 2025/2012)				
Permesso di Costruire n° 5 del 04/02/2014 - Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 40/2012 presentata il 31/12/2013 al n° di prot. 138748 (Pratica Edilizia n° 5401/2013)				
Deposito di variante al permesso di costruire n° 40/2012 e n° 5/2014 prot. n° 110.473 del 22/09/2014 (Pratica Edilizia n° 3464/2014)				
Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità n° 2015/120 prot.n° 73.825 del 22/06/2015 (subb.10-36-44)				
STATO DI POSSESSO DEL BENE				
Il lotto risulta libero.				

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0098557 del 13/11/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1203
Subalterno: 44

Compilata da:
Baldo Mauro

Iscritto all'albo:
Architetti

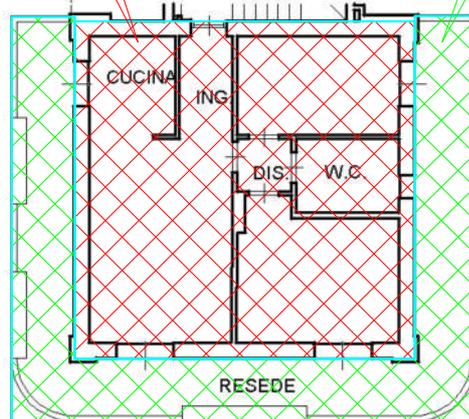
Prov. Arezzo

N. 180

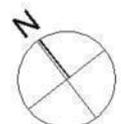
Scheda n. 1 Scala 1:200

S.L. APPARTAMENTO = 80,06 M2

S.L. RESEDE = 50,49 M2



PIANO TERRA - T
H=2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2021 - Comune di AREZZO (A390) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 123 - Particella: 1203 - Subalterno: 44 >
VIA ALESSANDRO MANZONI n. 14 piano: T;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0106051 del 16/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1203
Subalterno: 36

Compilata da:

Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 01518

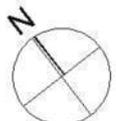
Scheda n. 1

Scala 1:200

S.L. CANTINA = 4,54 M2



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0106051 del 16/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1203
Subalterno: 10

Compilata da:
Baldo Silvio

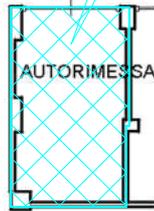
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

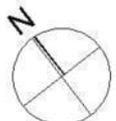
N. 01518

Scheda n. 1 Scala 1:200

S.L. AUTORIMESSA = 16,36 M2



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

Fallimento NAPA COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione n° 29/2020**STIMA DEL VALORE DI MERCATO****LOTTO 2****Appartamento al piano primo, cantina e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16****Calcolo della superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98**

APPARTAMENTO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 22				
1/A	VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI (BAGNI-RIP-CORRIDOI)	82.52	100%	82.52
1/C	BALCONI-TERRAZZE E SIMILI COMUNICANTI	15.70	30%	4.71
TOTALE M2				87.23
	VALORE MERCATO UNITARIO		€/M ²	1,900.00
	VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE		€	165,737.00

CANTINA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 37				
1/B	VANI ACCESSORI INDIRETTI (SOFFITTE-CANTINE) NON COMUNICANTI	5.06	25%	1.27
TOTALE M2				1.27
	VALORE MERCATO UNITARIO		€/M ²	1,900.00
	VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE		€	2,413.00

AUTORIMESSA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 13				
2	AUTORIMESSA	14.44	50%	7.22
TOTALE M2				7.22
	VALORE MERCATO UNITARIO		€/M ²	1,900.00
	VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE		€	13,718.00

AREA URBANA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1213				
	QUOTA IN MILLESIMI	67	€	0.00

AREA URBANA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 51				
	QUOTA IN MILLESIMI	144	€	0.00

	VALORE DI MERCATO LOTTO 2		€	181,868.00
--	----------------------------------	--	----------	-------------------

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA APPARTAMENTO				
Edificio di classe B				
DIRITTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI				
FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 40 - RESEDE				
VANO SCALA E ASCENSORE				
FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 42 - CENTALE TERMICA				
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 2 - RESEDE				
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 43 - INTERCAPEDINE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO				
CONFORMITA' URBANISTICA				
Permesso di costruire n° 40/2012 del 12/07/2012 (Pratica Edilizia n° 2025/2012)				
Permesso di Costruire n° 5 del 04/02/2014 - Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 40/2012 presentata il 31/12/2013 al n° di prot. 138748 (Pratica Edilizia n° 5401/2013)				
Deposito di variante al permesso di costruire n° 40/2012 e n° 5/2014 prot. n° 110.473 del 22/09/2014 (Pratica Edilizia n° 3464/2014)				
Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità prot. n° 20.473 del 16/02/2017 (sub. 22)				
Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità n° 2015/120 prot. n° 73.825 del 22/06/2015 (subb. 13-37)				
STATO DI POSSESSO DEL BENE				
Il lotto risulta libero.				

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0106051 del 16/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1203
Subalterno: 22

Compilata da:

Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

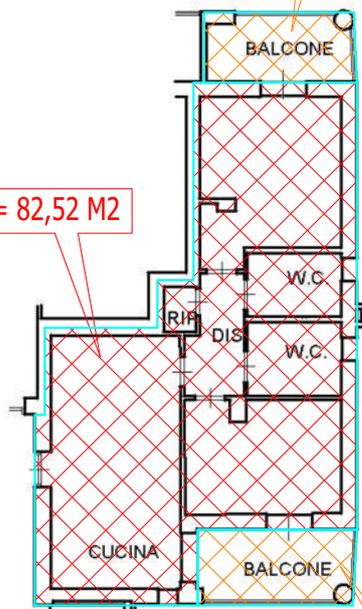
N. 01518

Scheda n. 1

Scala 1:200

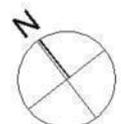
S.L. APPARTAMENTO = 82,52 M2

S.L. BALCONE = 7,40 M2



PIANO PRIMO - 1
H=2.70

S.L. BALCONE = 8,30 M2



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2021 - Comune di AREZZO (A390) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 123 - Particella: 1203 - Subalterno: 22 >
VIA ALESSANDRO MANZONI n. 14 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0106051 del 16/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1203
Subalterno: 37

Compilata da:

Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

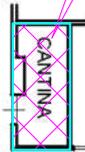
Prov. Arezzo

N. 01518

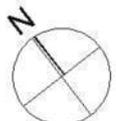
Scheda n. 1

Scala 1:200

S.L. CANTINA = 5,06 M2



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0106051 del 16/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1203
Subalterno: 13

Compilata da:

Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

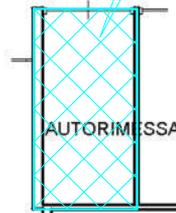
Prov. Arezzo

N. 01518

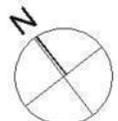
Scheda n. 1

Scala 1:200

S.L. AUTORIMESSA = 14,44 M2



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

Fallimento NAPA COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione n° 29/2020**STIMA DEL VALORE DI MERCATO****LOTTO 3****Appartamento al piano primo, cantina e autorimessa al piano interrato,
posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16****Calcolo della superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98****APPARTAMENTO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 20**

1/A	VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI (BAGNI-RIP-CORRIDOI)	81.84	100%	81.84
1/C	BALCONI-TERRAZZE E SIMILI COMUNICANTI	17.25	30%	5.18
			TOTALE M2	87.02
VALORE MERCATO UNITARIO			€/M ²	1,900.00
VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE			€	165,338.00

CANTINA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 38

1/B	VANI ACCESSORI INDIRETTI (SOFFITTE-CANTINE) NON COMUNICANTI	4.87	25%	1.22
			TOTALE M2	1.22
VALORE MERCATO UNITARIO			€/M ²	1,900.00
VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE			€	2,318.00

AUTORIMESSA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 14

2	AUTORIMESSA	13.95	50%	6.98
			TOTALE M2	6.98
VALORE MERCATO UNITARIO			€/M ²	1,900.00
VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE			€	13,262.00

AREA URBANA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1213

	QUOTA IN MILLESIMI	71	€	0.00
--	--------------------	----	---	------

AREA URBANA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 51

	QUOTA IN MILLESIMI	155	€	0.00
--	--------------------	-----	---	------

	VALORE LOTTO 3		€	180,918.00
	DECURTAZIONE PER SPESE TECNICHE AGIBILITA' SUB 20		€	-3,000.00
	VALORE DI MERCATO LOTTO 3		€	177,918.00

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA APPARTAMENTO

APE non reperito ed in corso di redazione

DIRITTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI

FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 40 - RESEDE

FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 41 - RAMPA, VANO AREAZIONE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO, VANO SCALA E ASCENSORE

FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 42 - CENTALE TERMICA

FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 2 - RESEDE

FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 43 - INTERCAPEDINE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO

CONFORMITA' URBANISTICA

Permesso di costruire n° 40/2012 del 12/07/2012 (Pratica Edilizia n° 2025/2012)

Permesso di Costruire n° 5 del 04/02/2014 - Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 40/2012 presentata il 31/12/2013 al n° di prot. 138748 (Pratica Edilizia n° 5401/2013)

Deposito di variante al permesso di costruire n° 40/2012 e n° 5/2014 prot. n° 110.473 del 22/09/2014 (Pratica Edilizia n° 3464/2014)

Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità n° 2015/120 prot. n° 73.825 del 22/06/2015 (subb.14-38)

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'appartamento e l'autorimessa risultano libere; la cantina risulta occupata da cose.

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0106051 del 16/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1203
Subalterno: 20

Compilata da:

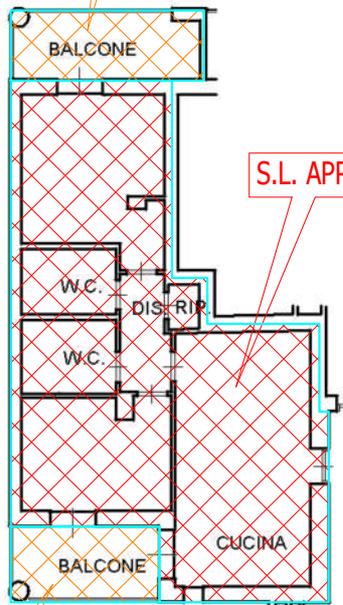
Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 01518

Scheda n. 1 Scala 1:200

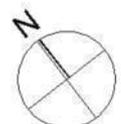
S.L. BALCONE = 9,42 M2



S.L. APPARTAMENTO = 81,84 M2

S.L. BALCONE = 7,83 M2

PIANO PRIMO - 1
H=2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2021 - Comune di AREZZO (A390) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 123 - Particella: 1203 - Subalterno: 20 >
VIA ALESSANDRO MANZONI n. 14 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0106051 del 16/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1203
Subalterno: 38

Compilata da:

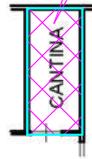
Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

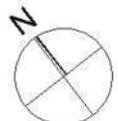
N. 01518

Scheda n. 1 Scala 1:200

S.L. CANTINA = 4,87 M2



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0106051 del 16/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1203
Subalterno: 14

Compilata da:

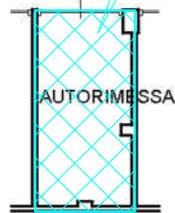
Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

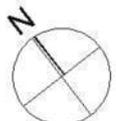
N. 01518

Scheda n. 1 Scala 1:200

S.L. AUTORIMESSA = 13,95 M2



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

Fallimento NAPA COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione n° 29/2020**STIMA DEL VALORE DI MERCATO****LOTTO 4****Appartamento al piano secondo e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16****Calcolo della superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98****APPARTAMENTO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 24**

1/A	VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI (BAGNI-RIP-CORRIDOI)	83.84	100%	83.84
1/C	BALCONI-TERRAZZE E SIMILI COMUNICANTI	17.29	30%	5.19
TOTALE M2				89.03
	VALORE MERCATO UNITARIO		€/M ²	1,900.00
	VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE		€	169,157.00

AUTORIMESSA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 12

2	AUTORIMESSA	14.06	50%	7.03
TOTALE M2				7.03
	VALORE MERCATO UNITARIO		€/M ²	1,900.00
	VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE		€	13,357.00

AREA URBANA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1213

	QUOTA IN MILLESIMI	58	€	0.00
--	--------------------	----	---	------

AREA URBANA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 51

	QUOTA IN MILLESIMI	125	€	0.00
--	--------------------	-----	---	------

VALORE DI MERCATO LOTTO 4

			€	182,514.00
--	--	--	----------	-------------------

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA APPARTAMENTO

Edificio di classe B

DIRITTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI

FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 40 - RESEDE

FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 41 - RAMPA, VANO AREAZIONE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO, VANO SCALA E ASCENSORE

FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 42 - CENTALE TERMICA

FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 2 - RESEDE

FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 43 - INTERCAPEDINE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO

CONFORMITA' URBANISTICA

Permesso di costruire n° 40/2012 del 12/07/2012 (Pratica Edilizia n° 2025/2012)

Permesso di Costruire n° 5 del 04/02/2014 - Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 40/2012 presentata il 31/12/2013 al n° di prot. 138748 (Pratica Edilizia n° 5401/2013)

Deposito di variante al permesso di costruire n° 40/2012 e n° 5/2014 prot. n° 110.473 del 22/09/2014 (Pratica Edilizia n° 3464/2014)

Deposito di variante al permesso di costruire n° 40/2012 e 5/2014 prot. n° 63.879 del 28/05/2015 (Pratica Edilizia n° 1794/2015)

Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità prot. n° 20.473 del 16/02/2017 (sub. 24)

Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità n° 2015/119 prot. n° 73.825 del 22/06/2015 (sub. 12)

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'appartamento è occupato in forza del preliminare di compravendita stipulato il 13/10/2016 e registrato al n. 4627 del 21/10/2016; autorimessa è occupata da cose.

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0106051 del 16/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1203
Subalterno: 24

Compilata da:

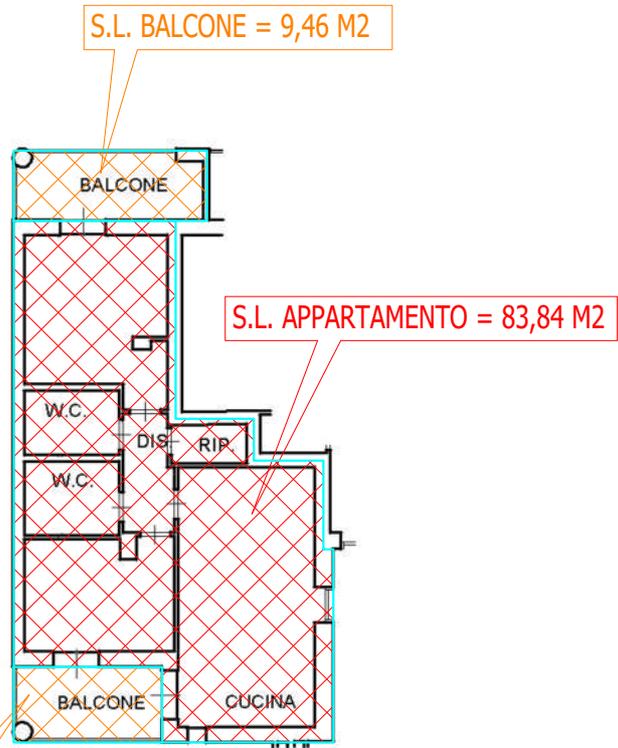
Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 01518

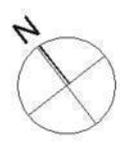
Scheda n. 1

Scala 1:200



S.L. BALCONE = 7,83 M2

PIANO SECONDO - 2
H=2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2021 - Comune di AREZZO (A390) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 123 - Particella: 1203 - Subalterno: 24 >
VIA ALESSANDRO MANZONI n. 14 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 12

Compilata da:

Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

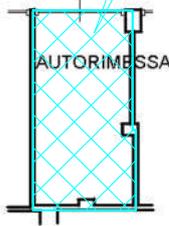
Prov. Arezzo

N. 01518

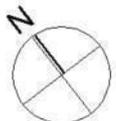
Scheda n. 1

Scala 1:200

S.L. AUTORIMESSA = 14,06 M2



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

Fallimento NAPA COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione n° 29/2020**STIMA DEL VALORE DI MERCATO****LOTTO 5****Appartamento con resede al piano terreno e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16****Calcolo della superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98****APPARTAMENTO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 50**

1/A	VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI (BAGNI-RIP-CORRIDOI)	82.51	100%	82.51
1/C	BALCONI-TERRAZZE E SIMILI COMUNICANTI	15.34	30%	4.60
1/D	AREE SCOPERTE	17.75	10%	1.78
			TOTALE M2	88.89
VALORE MERCATO UNITARIO			€/M ²	1,900.00
VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE			€	168,891.00

AUTORIMESSA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 6

2	AUTORIMESSA	16.76	50%	8.38
			TOTALE M2	8.38
VALORE MERCATO UNITARIO			€/M ²	1,900.00
VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE			€	15,922.00

AREA URBANA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1213

	QUOTA IN MILLESIMI	57	€	0.00
--	--------------------	----	---	------

AREA URBANA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 51

	QUOTA IN MILLESIMI	123	€	0.00
--	--------------------	-----	---	------

VALORE DI MERCATO LOTTO 5**€ 184,813.00****ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA APPARTAMENTO**

APE non reperito ed in corso di redazione

DIRITTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI

FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 40 - RESEDE

FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 41 - RAMPA, VANO AREAZIONE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO, VANO SCALA E ASCENSORE

FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 42 - CENTALE TERMICA

FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 2 - RESEDE

FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 43 - INTERCAPEDINE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO

CONFORMITA' URBANISTICA

Permesso di costruire n° 40/2012 del 12/07/2012 (Pratica Edilizia n° 2025/2012)

Permesso di Costruire n° 5 del 04/02/2014 - Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 40/2012 presentata il 31/12/2013 al n° di prot. 138748 (Pratica Edilizia n° 5401/2013)

Deposito di variante al permesso di costruire n° 40/2012 e n° 5/2014 prot. n° 110.473 del 22/09/2014 (Pratica Edilizia n° 3464/2014)

Deposito di variante al permesso di costruire n° 40/2012 e 5/2014 prot. n° 63.879 del 28/05/2015 (Pratica Edilizia n° 1794/2015)

Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità n° 2015/119 prot. n° 73.825 del 22/06/2015 (sub. 6)

Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità n° 2015/120 prot. n° 73.825 del 22/06/2015 (sub. 50 ex 43)

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'appartamento è occupato in forza del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 07/11/2017 e registrato al n. 2022 serie 3T del 17/11/2017; l'autorimessa è libera.

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0098519 del 13/11/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Manzoni

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1203
Subalterno: 50

Compilata da:
Baldo Mauro

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Arezzo

N. 00180

Scheda n. 1

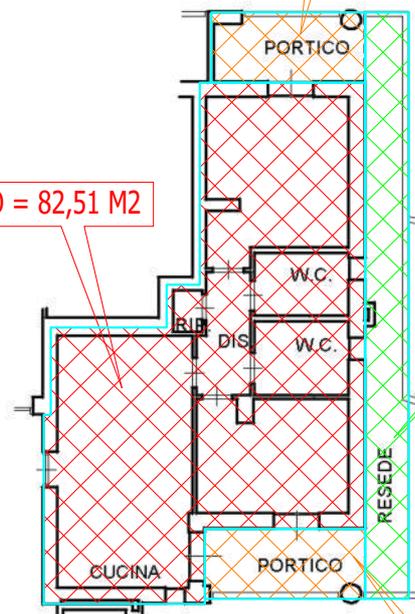
Scala 1:200

S.L. APPARTAMENTO = 82,51 M2

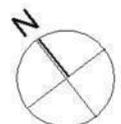
S.L. PORTICO = 7,53 M2

S.L. RESEDE = 17,75 M2

S.L. PORTICO = 7,81 M2



PIANO T - TERRA
H=2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2021 - Comune di AREZZO (A390) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 123 - Particella: 1203 - Subalterno: 50 >
VIA ALESSANDRO MANZONI n. 14 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 04/08/2021 - n. T128 - Richiedente: PLZGLC67C29A468D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 6

Compilata da:

Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

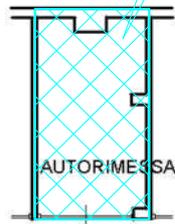
Prov. Arezzo

N. 01518

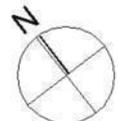
Scheda n. 1

Scala 1:200

S.L. AUTORIMESSA = 16,76 M2



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

Fallimento NAPA COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione n° 29/2020**STIMA DEL VALORE DI MERCATO****LOTTO 6****Appartamento al piano terzo, cantina e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16****Calcolo della superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98**

APPARTAMENTO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 29				
1/A	VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI (BAGNI-RIP-CORRIDOI)	80.69	100%	80.69
1/C	BALCONI-TERRAZZE E SIMILI COMUNICANTI	9.00	30%	2.70
TOTALE M2				83.39
VALORE MERCATO UNITARIO			€/M ²	1,900.00
VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE			€	158,441.00

CANTINA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 38				
1/B	VANI ACCESSORI INDIRETTI (SOFFITTE-CANTINE) NON COMUNICANTI	7.98	25%	2.00
TOTALE M2				2.00
VALORE MERCATO UNITARIO			€/M ²	1,900.00
VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE			€	3,800.00

AUTORIMESSA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 15				
2	AUTORIMESSA	14.48	50%	7.24
TOTALE M2				7.24
VALORE MERCATO UNITARIO			€/M ²	1,900.00
VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE			€	13,756.00

VALORE DI MERCATO LOTTO 6			€	175,997.00
----------------------------------	--	--	----------	-------------------

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA APPARTAMENTO	
Edificio di classe B	
DIRITTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI	
FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 40 - RESEDE	
FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 41 - RAMP, VANO AREAZIONE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 3 - CENTALE TERMICA	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 4 - VANO AREAZIONE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 2 - RESEDE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 43 - INTERCAPEDINE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO, VANO SCALA E ASCENSORE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 44 - RESEDE	
CONFORMITA' URBANISTICA	
Permesso di costruire n° 40/2012 del 12/07/2012 (Pratica Edilizia n° 2025/2012)	
Permesso di Costruire n° 5 del 04/02/2014 - Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 40/2012 presentata il 31/12/2013 al n° di prot. 138748 (Pratica Edilizia n° 5401/2013)	
Deposito di variante al permesso di costruire n° 40/2012 e 5/2014 prot. n° 63.879 del 28/05/2015 (Pratica Edilizia n° 1794/2015)	
Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità n° 2015/119 prot. n°73.825 del 22/06/2015 (subb.15-29-38)	
STATO DI POSSESSO DEL BENE	
L'appartamento e la cantina risultano libere; l'autorimessa è occupata da cose.	

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 29

Compilata da:

Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 01518

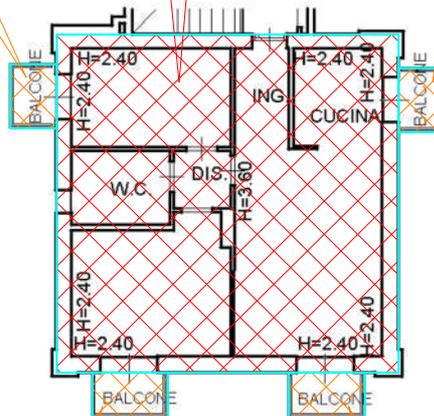
Scheda n. 1

Scala 1:200

S.L. BALCONE = 2,10 M2

S.L. APPARTAMENTO = 80,69 M2

S.L. BALCONE = 2,10 M2



S.L. BALCONE = 2,40 M2

S.L. BALCONE = 2,40 M2

PIANO TERZO - 3

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2021 - Comune di AREZZO (A390) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 123 - Particella: 1204 - Subalterno: 29 >
VIA ALESSANDRO MANZONI SNC piano: 3;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 38

Compilata da:

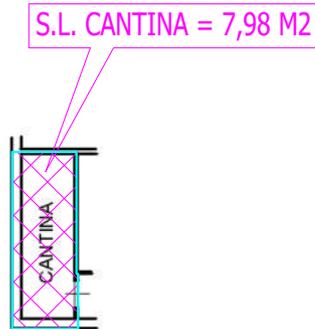
Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

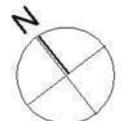
N. 01518

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 15

Compilata da:

Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

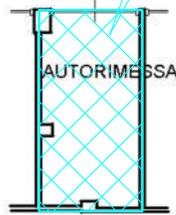
Prov. Arezzo

N. 01518

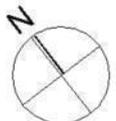
Scheda n. 1

Scala 1:200

S.L. AUTORIMESSA = 14,48 M2



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

Data: 04/08/2021 - n. T763 - Richiedente: PLZGLC67C29A468D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2021 - Comune di AREZZO (A390) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 123 - Particella: 1204 - Subalterno: 15 >
VIA ALESSANDRO MANZONI SNC piano: S1;

Fallimento NAPA COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione n° 29/2020**STIMA DEL VALORE DI MERCATO****LOTTO 7****Appartamento al piano terzo, cantina e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16****Calcolo della superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98**

APPARTAMENTO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 28				
1/A	VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI (BAGNI-RIP-CORRIDOI)	109.25	100%	109.25
1/C	BALCONI-TERRAZZE E SIMILI COMUNICANTI (FINO A 25 MQ)	25.00	30%	7.50
1/C	BALCONI-TERRAZZE E SIMILI COMUNICANTI (OLTRE A 25 MQ)	10.67	5%	0.53
TOTALE M2				117.28
VALORE MERCATO UNITARIO			€/M ²	1,900.00
VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE			€	222,832.00

CANTINA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 37				
1/B	VANI ACCESSORI INDIRETTI (SOFFITTE-CANTINE) NON COMUNICANTI	4.91	25%	1.23
TOTALE M2				1.23
VALORE MERCATO UNITARIO			€/M ²	1,900.00
VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE			€	2,337.00

AUTORIMESSA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 7				
2	AUTORIMESSA	16.47	50%	8.24
TOTALE M2				8.24
VALORE MERCATO UNITARIO			€/M ²	1,900.00
VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE			€	15,656.00

VALORE LOTTO 7			€	240,825.00
DECURTAZIONE PER SPESE TECNICHE SANATORIA OPERE INTERNE			€	-3,000.00
VALORE DI MERCATO LOTTO 3			€	237,825.00

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA APPARTAMENTO	
APE non reperito ed in corso di redazione	
DIRITTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI	
FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 40 - RESEDE	
FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 41 - RAMPA, VANO AREAZIONE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 3 - CENTALE TERMICA	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 4 - VANO AREAZIONE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 2 - RESEDE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 43 - INTERCAPEDINE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO, VANO SCALA E ASCENSORE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 44 - RESEDE	
CONFORMITA' URBANISTICA	
Permesso di costruire n° 40/2012 del 12/07/2012 (Pratica Edilizia n° 2025/2012)	
Permesso di Costruire n° 5 del 04/02/2014 - Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 40/2012 presentata il 31/12/2013 al n° di prot. 138748 (Pratica Edilizia n° 5401/2013)	
Deposito di variante al permesso di costruire n° 40/2012 e 5/2014 prot. n° 63.879 del 28/05/2015 (Pratica Edilizia n° 1794/2015)	
Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità n° 2015/119 prot. n° 73.825 del 22/06/2015 (subb.7-28-37)	
STATO DI POSSESSO DEL BENE	
L'appartamento, la cantina e l'autorimessa sono occupati da cose.	

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 28

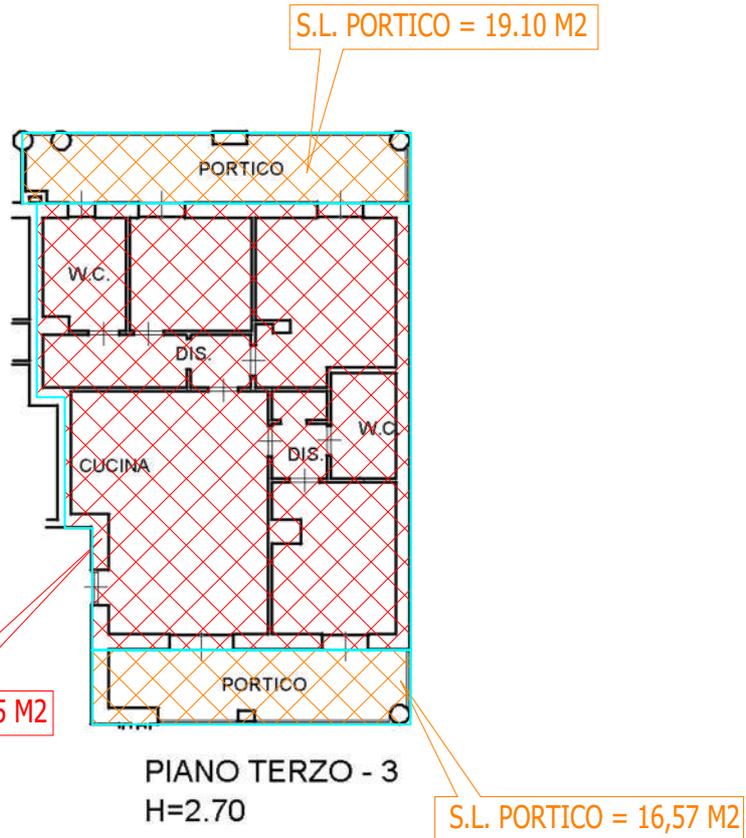
Compilata da:

Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 01518

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2021 - Comune di AREZZO (A390) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 123 - Particella: 1204 - Subalterno: 28 >
VIA ALESSANDRO MANZONI SNC piano: 3;

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 37

Compilata da:

Baldo Silvio

Iscritto all'albo:
Geometri

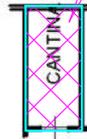
Prov. Arezzo

N. 01518

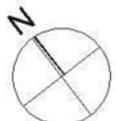
Scheda n. 1

Scala 1:200

S.L. CANTINA = 4,91 M2



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 7

Compilata da:

Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

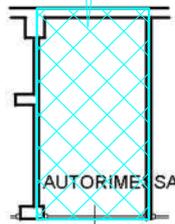
Prov. Arezzo

N. 01518

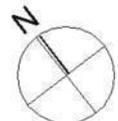
Scheda n. 1

Scala 1:200

S.L. AUTORIMESSA = 16,47 M2



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

Fallimento NAPA COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione n° 29/2020**STIMA DEL VALORE DI MERCATO****LOTTO 8****Appartamento al piano terra, cantina e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16****Calcolo della superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98**

APPARTAMENTO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 19				
1/A	VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI (BAGNI-RIP-CORRIDOI)	78.25	100%	78.25
1/C	BALCONI-TERRAZZE E SIMILI COMUNICANTI	16.49	30%	4.95
TOTALE M2				83.20
	VALORE MERCATO UNITARIO		€/M ²	1,900.00
	VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE		€	158,080.00

CANTINA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 36				
1/B	VANI ACCESSORI INDIRETTI (SOFFITTE-CANTINE) NON COMUNICANTI	4.89	25%	1.22
TOTALE M2				1.22
	VALORE MERCATO UNITARIO		€/M ²	1,900.00
	VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE		€	2,318.00

AUTORIMESSA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 8				
2	AUTORIMESSA	17.20	50%	8.60
TOTALE M2				8.60
	VALORE MERCATO UNITARIO		€/M ²	1,900.00
	VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE		€	16,340.00

	VALORE DI MERCATO LOTTO 8		€	176,738.00
--	----------------------------------	--	---	-------------------

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA APPARTAMENTO	
Edificio di classe B	
DIRITTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI	
FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 40 - RESEDE	
FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 41 - RAMPA, VANO AREAZIONE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 3 - CENTALE TERMICA	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 4 - VANO AREAZIONE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 2 - RESEDE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 43 - INTERCAPEDINE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO, VANO SCALA E ASCENSORE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 44 - RESEDE	
CONFORMITA' URBANISTICA	
Permesso di costruire n° 40/2012 del 12/07/2012 (Pratica Edilizia n° 2025/2012)	
Permesso di Costruire n° 5 del 04/02/2014 - Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 40/2012 presentata il 31/12/2013 al n° di prot. 138748 (Pratica Edilizia n° 5401/2013)	
Deposito di variante al permesso di costruire n° 40/2012 e 5/2014 prot. n° 63.879 del 28/05/2015 (Pratica Edilizia n° 1794/2015)	
Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità prot. n° 20.473 del 16/02/2017 (sub. 19)	
Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità n° 2015/119 prot. n° 73.825 del 22/06/2015 (subb. 8-36)	
STATO DI POSSESSO DEL BENE	
L'appartamento è occupato in forza del preliminare di compravendita stipulato in data 22/02/2017 e registrato al n. 937 del 03/03/2017; l'autorimessa è occupata senza nessun titolo da un condomino con cose proprie; la cantina è libera.	

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 19

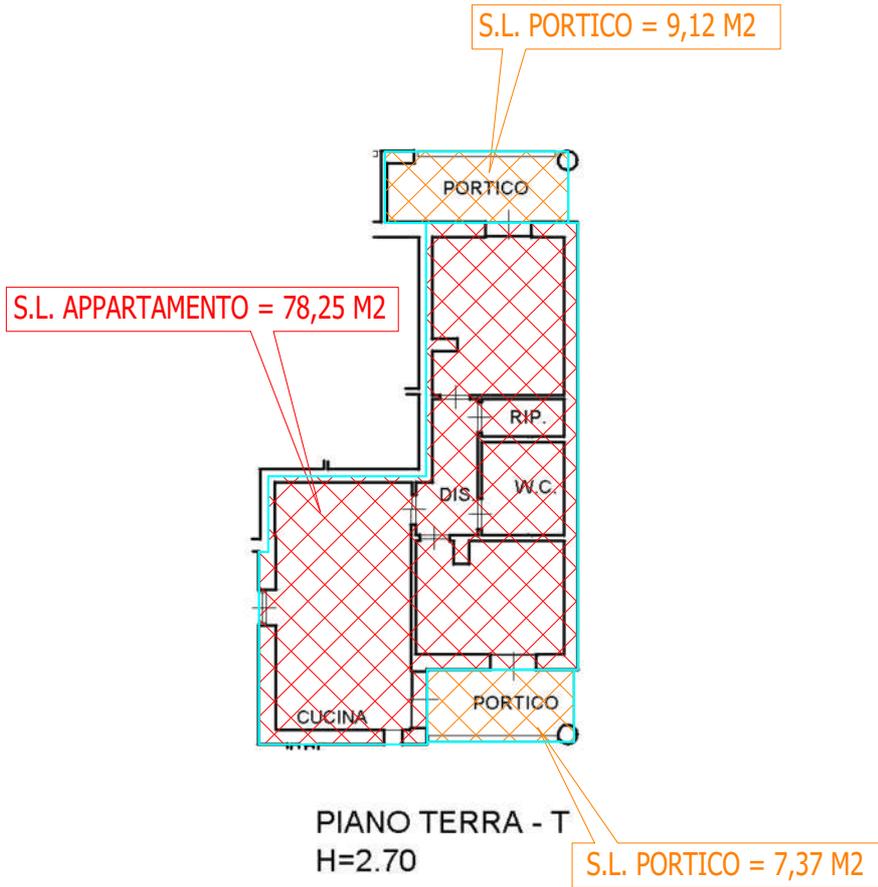
Compilata da:

Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 01518

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2021 - Comune di AREZZO (A390) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 123 - Particella: 1204 - Subalterno: 19 >
VIA ALESSANDRO MANZONI SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 36

Compilata da:

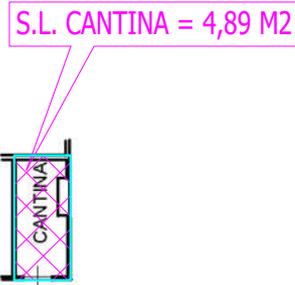
Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

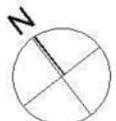
N. 01518

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 123

Particella: 1204

Subalterno: 8

Compilata da:

Baldo Silvio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 01518

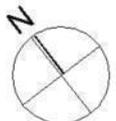
Scheda n. 1

Scala 1:200

S.L. AUTORIMESSA = 17,20 M2



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

Fallimento NAPA COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione n° 29/2020**STIMA DEL VALORE DI MERCATO****LOTTO 9**

Appartamento al piano primo, cantina e autorimessa al piano interrato, posto auto al piano terra, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16

Calcolo della superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98

APPARTAMENTO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 21				
1/A	VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI (BAGNI-RIP-CORRIDOI)	111.03	100%	111.03
1/C	BALCONI-TERRAZZE E SIMILI COMUNICANTI	23.00	30%	6.90
TOTALE M2				117.93
VALORE MERCATO UNITARIO			€/M ²	1,900.00
VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE			€	224,067.00

CANTINA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 30				
1/B	VANI ACCESSORI INDIRETTI (SOFFITTE-CANTINE) NON COMUNICANTI	10.26	25%	2.57
TOTALE M2				2.57
VALORE MERCATO UNITARIO			€/M ²	1,900.00
VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE			€	4,883.00

AUTORIMESSA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 13				
2	AUTORIMESSA	13.88	50%	6.94
TOTALE M2				6.94
VALORE MERCATO UNITARIO			€/M ²	1,900.00
VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE			€	13,186.00

POSTO AUTO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 41				
1/D	AREE SCOPERTE (FINO ALLA SUPERFICIE DI CUI AL PUNTO 1/A)	50.50	10%	5.05
TOTALE M2				5.05
VALORE MERCATO UNITARIO			€/M ²	1,900.00
VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE			€	9,595.00

VALORE DI MERCATO LOTTO 9			€	251,731.00
----------------------------------	--	--	----------	-------------------

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA APPARTAMENTO	
Edificio di classe B	
DIRITTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI	
FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 40 - RESEDE	
FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 41 - RAMPA, VANO AREAZIONE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 3 - CENTALE TERMICA	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 4 - VANO AREAZIONE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 2 - RESEDE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 43 - INTERCAPEDINE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO, VANO SCALA E ASCENSORE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 44 - RESEDE	
CONFORMITA' URBANISTICA	
Permesso di costruire n° 40/2012 del 12/07/2012 (Pratica Edilizia n° 2025/2012)	
Permesso di Costruire n° 5 del 04/02/2014 - Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 40/2012 presentata il 31/12/2013 al n° di prot. 138748 (Pratica Edilizia n° 5401/2013)	
Deposito di variante al permesso di costruire n° 40/2012 e 5/2014 prot. n° 63.879 del 28/05/2015 (Pratica Edilizia n° 1794/2015)	
Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità prot. n° 20.473 del 16/02/2017 (sub. 21)	
Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità n° 2015/119 prot. n° 73.825 del 22/06/2015 (subb. 13-30)	
STATO DI POSSESSO DEL BENE	
L'appartamento è occupato in forza del preliminare di compravendita stipulato in data 22/02/2017 e registrato al n. 938 del 03/03/2017. L'autorimessa e la cantina sono occupate da cose.	

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 21

Compilata da:

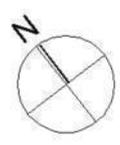
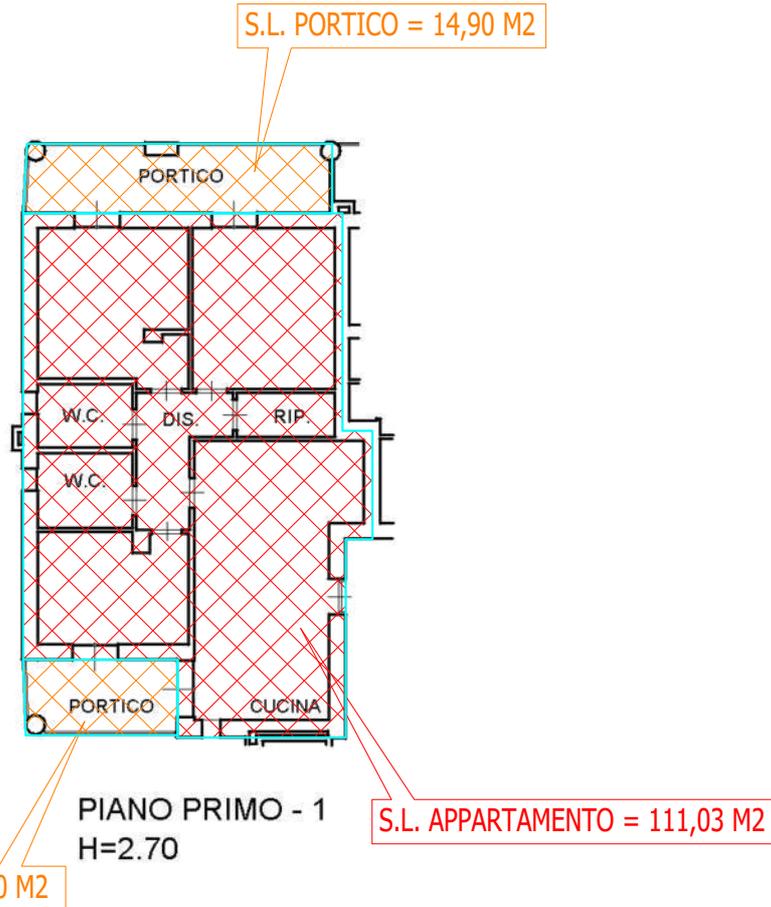
Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 01518

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2021 - Comune di AREZZO (A390) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 123 - Particella: 1204 - Subalterno: 21 >
VIA ALESSANDRO MANZONI SNC piano: 1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 30

Compilata da:

Baldo Silvio

Iscritto all'albo:
Geometri

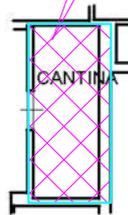
Prov. Arezzo

N. 01518

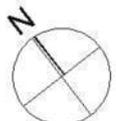
Scheda n. 1

Scala 1:200

S.L. CANTINA = 10.26 M2



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 13

Compilata da:

Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

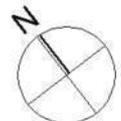
Prov. Arezzo

N. 01518

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0072543 del 27/04/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 41

Compilata da:
Baldo Silvio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 01518

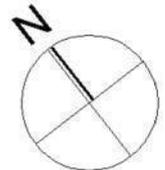
Scheda n. 1

Scala 1:100

S.L. RESEDE = 50,50 M2



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Fallimento NAPA COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione n° 29/2020**STIMA DEL VALORE DI MERCATO****LOTTO 10**

**Appartamento al piano primo, cantina e autorimessa al piano interrato,
posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16**

Calcolo della superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98

APPARTAMENTO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 22				
1/A	VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI (BAGNI-RIP-CORRIDOI)	118.54	100%	118.54
1/C	BALCONI-TERRAZZE E SIMILI COMUNICANTI (FINO A 25 MQ)	25.00	30%	7.50
1/C	BALCONI-TERRAZZE E SIMILI COMUNICANTI (OLTRE A 25 MQ)	1.71	5%	0.09
TOTALE M2				126.13
	VALORE MERCATO UNITARIO		€/M ²	1,900.00
	VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE		€	239,647.00

CANTINA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 31				
1/B	VANI ACCESSORI INDIRETTI (SOFFITTE-CANTINE) NON COMUNICANTI	4.55	25%	1.14
TOTALE M2				1.14
	VALORE MERCATO UNITARIO		€/M ²	1,900.00
	VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE		€	2,166.00

AUTORIMESSA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 11				
2	AUTORIMESSA	16.31	50%	8.16
TOTALE M2				8.16
	VALORE MERCATO UNITARIO		€/M ²	1,900.00
	VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE		€	15,504.00

	VALORE DI MERCATO LOTTO 10		€	257,317.00
--	-----------------------------------	--	----------	-------------------

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA APPARTAMENTO	
Edificio di classe B	
DIRITTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI	
FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 40 - RESEDE	
FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 41 - RAMPA, VANO AREAZIONE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 3 - CENTALE TERMICA	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 4 - VANO AREAZIONE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 2 - RESEDE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 43 - INTERCAPEDINE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO, VANO SCALA E ASCENSORE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 44 - RESEDE	
CONFORMITA' URBANISTICA	
Permesso di costruire n° 40/2012 del 12/07/2012 (Pratica Edilizia n° 2025/2012)	
Permesso di Costruire n° 5 del 04/02/2014 - Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 40/2012 presentata il 31/12/2013 al n° di prot. 138748 (Pratica Edilizia n° 5401/2013)	
Deposito di variante al permesso di costruire n° 40/2012 e 5/2014 prot. n° 63.879 del 28/05/2015 (Pratica Edilizia n° 1794/2015)	
Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità n° 2015/119 prot. n°73.825 del 22/06/2015 (subb.11-22-31)	
STATO DI POSSESSO DEL BENE	
L'appartamento, la cantina e l'autorimessa sono occupati in forza del preliminare di compravendita stipulato in data 31/05/2016 e registrato al n. 3172 del 16/06/2016.	

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 22

Compilata da:

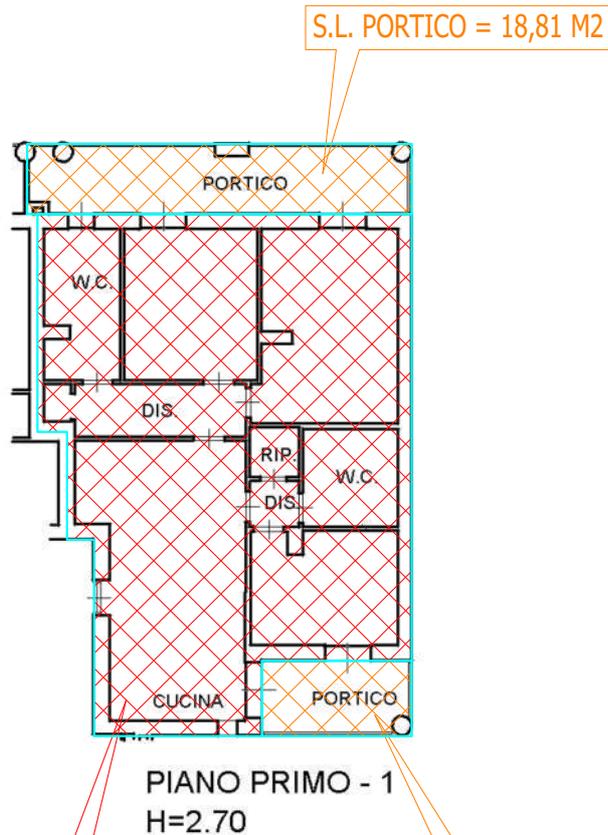
Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 01518

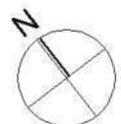
Scheda n. 1

Scala 1:200



S.L. APPARTAMENTO = 118,54 M2

S.L. PORTICO = 7,90 M2



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2021 - Comune di AREZZO (A390) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 123 - Particella: 1204 - Subalterno: 22 >
VIA ALESSANDRO MANZONI SNC piano: 1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 31

Compilata da:

Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 01518

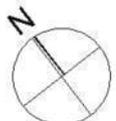
Scheda n. 1

Scala 1:200



S.L. CANTINA = 4,55 M2

PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 11

Compilata da:

Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 01518

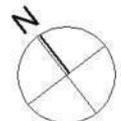
Scheda n. 1

Scala 1:200

S.L. AUTORIMESSA = 16,31 M2



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

Fallimento NAPA COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione n° 29/2020**STIMA DEL VALORE DI MERCATO****LOTTO 11****Appartamento al piano terra, cantina e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16****Calcolo della superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98**

APPARTAMENTO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 18				
1/A	VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI (BAGNI-RIP-CORRIDOI)	72.66	100%	72.66
1/C	BALCONI-TERRAZZE E SIMILI COMUNICANTI	17.21	30%	5.16
			TOTALE M2	77.82
	VALORE MERCATO UNITARIO		€/M ²	1,900.00
	VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE		€	147,858.00

CANTINA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 33				
1/B	VANI ACCESSORI INDIRETTI (SOFFITTE-CANTINE) NON COMUNICANTI	4.66	25%	1.17
			TOTALE M2	1.17
	VALORE MERCATO UNITARIO		€/M ²	1,900.00
	VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE		€	2,223.00

AUTORIMESSA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI SEZ. A FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 14				
2	AUTORIMESSA	14.59	50%	7.30
			TOTALE M2	7.30
	VALORE MERCATO UNITARIO		€/M ²	1,900.00
	VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE		€	13,870.00

	VALORE DI MERCATO LOTTO 11		€	163,951.00
--	-----------------------------------	--	----------	-------------------

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA APPARTAMENTO	
Edificio di classe B	
DIRITTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI	
FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 40 - RESEDE	
FOGLIO 123 P.LLA 1203 SUB. 41 - RAMPA, VANO AREAZIONE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 3 - CENTALE TERMICA	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 4 - VANO AREAZIONE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 2 - RESEDE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 43 - INTERCAPEDINE, CORSIA E DISIMPEGNI PIANO INTERRATO, VANO SCALA E ASCENSORE	
FOGLIO 123 P.LLA 1204 SUB. 44 - RESEDE	
CONFORMITA' URBANISTICA	
Permesso di costruire n° 40/2012 del 12/07/2012 (Pratica Edilizia n° 2025/2012)	
Permesso di Costruire n° 5 del 04/02/2014 - Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 40/2012 presentata il 31/12/2013 al n° di prot. 138748 (Pratica Edilizia n° 5401/2013)	
Deposito di variante al permesso di costruire n° 40/2012 e 5/2014 prot. n° 63.879 del 28/05/2015 (Pratica Edilizia n° 1794/2015)	
Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità n° 2015/119 prot. n°73.825 del 22/06/2015 (subb.14-18-33)	
LIBERO	
STATO DI POSSESSO DEL BENE	
L'appartamento è occupato in forza di preliminare di compravendita stipulato in data 06/10/2016 e registrato al n. 4547 del 03/10/2016. La cantina e l'autorimessa sono libere.	

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 18

Compilata da:

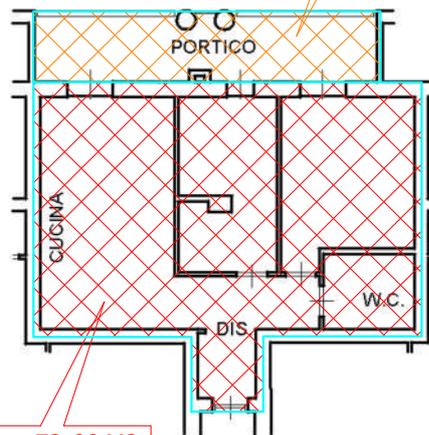
Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 01518

Scheda n. 1

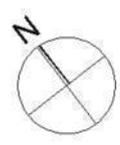
Scala 1:200



S.L. APPARTAMENTO = 72,66 M2

S.L. PORTICO = 17,21 M2

PIANO TERRA - T
H=2.70



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2021 - Comune di AREZZO (A390) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 123 - Particella: 1204 - Subalterno: 18 >
VIA ALESSANDRO MANZONI SNC piano: T;

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 33

Compilata da:
Baldo Silvio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 01518

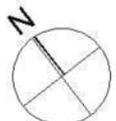
Scheda n. 1

Scala 1:200



S.L. CANTINA = 4,66 M2

PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0083376 del 21/05/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arezzo

Via Alessandro Manzoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 123
Particella: 1204
Subalterno: 14

Compilata da:

Baldo Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 01518

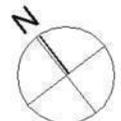
Scheda n. 1

Scala 1:200

S.L. AUTORIMESSA = 14,59 M2



PIANO INTERRATO - S1
H=2.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2021 - Comune di AREZZO (A390) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 123 - Particella: 1204 - Subalterno: 14 >
VIA ALESSANDRO MANZONI SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Fallimento NAPA COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione n° 29/2020

RIEPILOGO STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Lotto	Descrizione	identificativi catastali	Valore di mercato
1	Appartamento con resede al piano terreno, cantina e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16	P.IIa 1203 Sub. 44	€ 179 417,00
		P.IIa 1203 Sub. 36	
		P.IIa 1203 Sub. 10	
2	Appartamento al piano primo, cantina e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16	P.IIa 1203 Sub. 22	€ 181 868,00
		P.IIa 1203 Sub. 37	
		P.IIa 1203 Sub. 13	
3	Appartamento al piano primo, cantina e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16	P.IIa 1203 Sub. 20	€ 177 918,00
		P.IIa 1203 Sub. 38	
		P.IIa 1203 Sub. 14	
4	Appartamento al piano secondo e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16	P.IIa 1203 Sub. 24	€ 182 514,00
		P.IIa 1204 Sub. 12	
5	Appartamento con resede al piano terreno e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16	P.IIa 1203 Sub. 50	€ 184 813,00
		P.IIa 1204 Sub. 6	
6	Appartamento al piano terzo, cantina e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16	P.IIa 1204 Sub. 29	€ 175 997,00
		P.IIa 1204 Sub. 38	
		P.IIa 1204 Sub. 15	
7	Appartamento al piano terzo, cantina e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16	P.IIa 1204 Sub. 28	€ 237 825,00
		P.IIa 1204 Sub. 37	
		P.IIa 1204 Sub. 7	
8	Appartamento al piano terra, cantina e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16	P.IIa 1204 Sub. 19	€ 176 738,00
		P.IIa 1204 Sub. 36	
		P.IIa 1204 Sub. 8	
9	Appartamento al piano primo, cantina e autorimessa al piano interrato, posto auto al piano terra, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16	P.IIa 1204 Sub. 21	€ 251 731,00
		P.IIa 1204 Sub. 30	
		P.IIa 1204 Sub. 13	
		P.IIa 1204 Sub. 41	
10	Appartamento al piano primo, cantina e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16	P.IIa 1204 Sub. 22	€ 257 317,00
		P.IIa 1204 Sub. 31	
		P.IIa 1204 Sub. 11	
11	Appartamento al piano terra, cantina e autorimessa al piano interrato, posto ad Arezzo in via Alessandro Manzoni n° 14-16	P.IIa 1204 Sub. 18	€ 163 951,00
		P.IIa 1204 Sub. 33	
		P.IIa 1204 Sub. 14	
Totale			€ 2 170 089,00

CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver svolto scientemente e coscientemente l'incarico affidatogli per la valutazione dei beni immobili in oggetto.

Si allegano alla presente Relazione i seguenti documenti:

1. Visura catastale;
2. Estratto di mappa;
3. Elaborato Planimetrico Catasto Fabbricati particella 1203;
4. Planimetrie Catasto Fabbricati Unità Immobiliari particella 1203;
5. Elaborato Planimetrico Catasto Fabbricati particella 1204;
6. Planimetrie Catasto Fabbricati Unità Immobiliari particella 1204;
7. Ispezione ipotecaria nominativa;
8. Estratto OMI;
9. Atto Notaio Pantani del 30/10/2013 rep. 136455;
10. Regolamento di Condominio;
11. Preliminari di vendita registrati;
12. Locazioni registrate;
13. Comodato registrato;
14. Elaborati Grafici Variante Finale P.E. 3464/2014 – part. 1203;
15. Elaborati Grafici Variante Finale P.E. 1794/2015 – part. 1204;
16. Certificati di attestato prestazione energetica;
17. Documentazione fotografica.

In fede.

Foiano della Chiana, lì 05 aprile 2022

*Il tecnico incaricato
Ing. Andrea Amerighi*

