



**MMstudio**

progettazione, direzione lavori, urbanistica, energia, acustica, consulenze

**Oggetto:**

**Perizia di stima sommaria di una porzione di fabbricato adibito all'uso di civile abitazione e locali accessori, sito nel comune di Fabbrico (RE), Piazza Orti di San Francesco n. 5, piani secondo, terzo e seminterrato censito al C.F. dello stesso comune nel Fg. 17 part. 513 subb. 82, 31.**

**Relazione Perizia di Stima**

**Committente:**

**MABO HOLDING S.P.A.**

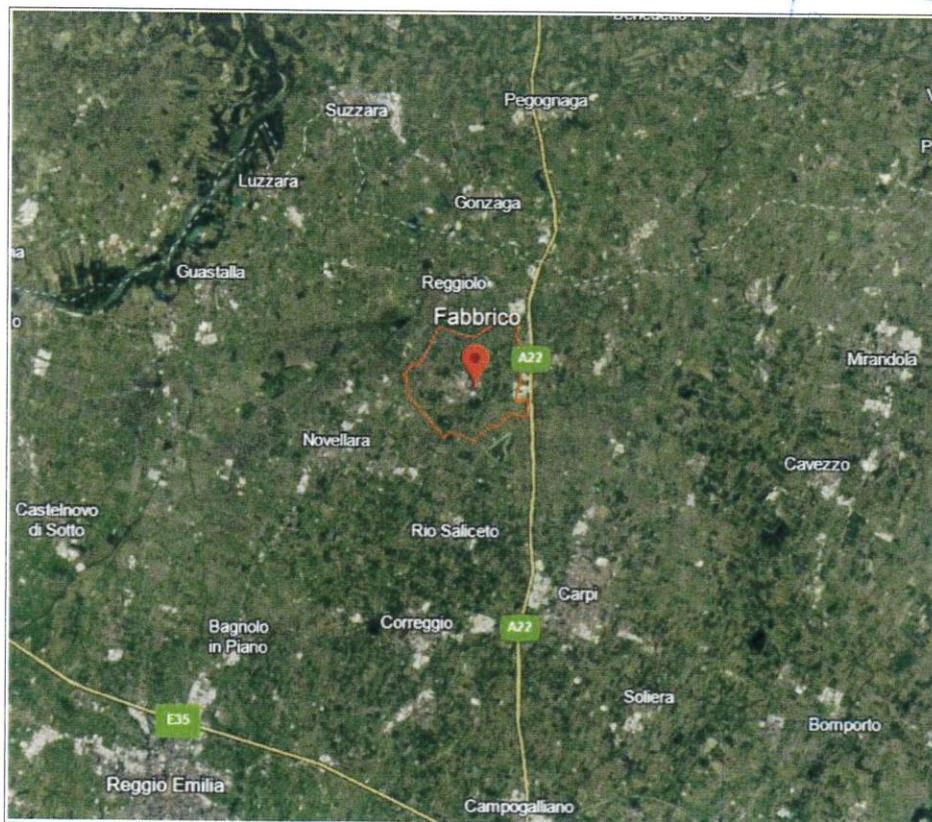
**c.f. 00102680519**



0 1 21 120698 196 0



MICHELE MARIOTTINI  
Ingegnere  
Sede in Arezzo



INGEGNERE  
MICHELE MARIOTTINI  
Sede in Arezzo

**MMstudio - Michele Mariottini ingegnere**

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it studiotechico@michelemariottini.it - tel: +39 0575 594961

## Indice generale

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	5
3. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA.....	7
4. CURRICULUM URBANISTICO EDILIZIO.....	12
5. DIFFORMITA' EDILIZIE ED IPOTESI RISOLUTIVE.....	13
6. PROVENIENZA.....	14
7. IMPIANTI TECNOLOGICI -A.P.E.....	16
8. CRITERI DI STIMA.....	16
9. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI.....	18
10. CONCLUSIONI.....	20
11. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	21

Oggetto: **Perizia di stima sommaria di una porzione di fabbricato adibito all'uso di civile abitazione e locali accessori, sito nel comune di Fabbrico (RE), Piazza Orti di San Francesco n. 5, piani secondo, terzo e seminterrato censito al C.F. dello stesso comune nel Fig. 17 part. 513 subb. 82, 31.**

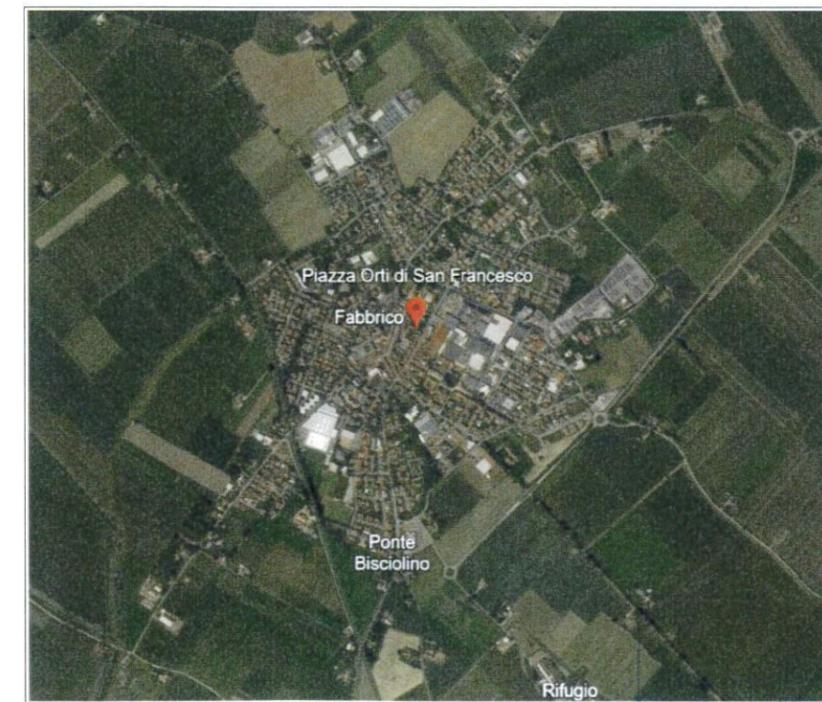
## 1. PREMESSA

La presente perizia di stima sommaria è stata al commissionata sottoscritto, ing. Michele Mariottini con studio in Bibbiena (AR), con incarico del 30.11.2022 dal commissario Avv. Lucio Francario, quale commissario straordinario della MABO HOLDING S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, con sede in loc. Ferrantina, 52011 Bibbiena (AR).

La stima riguarda appartamento adibito all'uso di civile abitazione, posto al piano secondo e terzo, una autorimessa coperta al piano seminterrato e vari locali ad uso comune che si trovano a tutti i livelli dell' edificio.

Segue la fig. 1 con l' ortofoto del centro abitato di Fabbrico ed evidenziato con il segnaposto in rosso il complesso residenziale in cui si trova il bene oggetto di stima.

- Fig. 1 -  
Ortofoto del capoluogo di Fabbrico



MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

Il compendio immobiliare di Piazza Orti di San Francesco , ove si trovano gli immobili oggetto di stima, è situato nel centro storico del paese di Fabbrico ed è prospiciente allo stabilimento industriale LANDINI, che si trova sul margine nord di via G. Matteotti, via che costeggia il complesso di Piazza Orti di San Francesco.

L'appartamento oggetto di stima è posto al n. 5 di Piazza Orti di S. Francesco, al secondo e terzo piano. Al piano seminterrato, denominato catastalmente "primo piano sottostrada", si trovano l'autorimessa e locali comuni disposti su tutti i livelli. Il complesso e' dotato sia di scale condominiali sia di ascensore, che pero' si ferma al piano terra e non raggiunge il seminterrato.

- Fig. 2 -

Ortofoto del complesso immobiliare

Cerchiata in rosso l'ubicazione dell' appartamento oggetto di stima, che si trova di fronte a via G. Matteotti e prospiciente le palazzine dello stabilimento Landini



## 2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il palazzo ed il complesso di Piazza Orti di San Francesco sono frutto di un Piano di Recupero di cui alla L. 457/1978 e nello specifico "Piano di Recupero Isolato 4, Realizzazione di 26 appartamenti e 14 negozi" dei primi anni del decennio 1990.

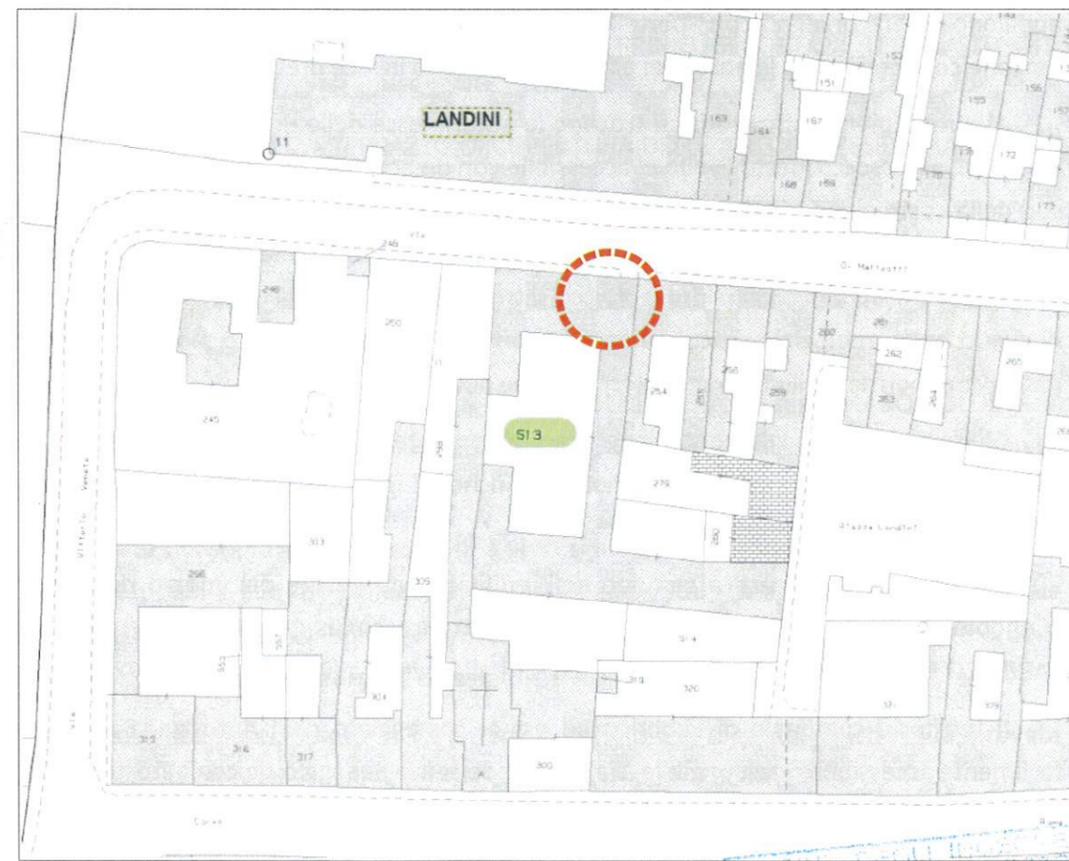
Il compendio immobiliare oggetto di stima è oggi costituito dalle particelle catastali identificate al C.F. del Comune di Fabbrico nel Fg. 17 dalla part. 513 subalterno 82 (appartamento) e sub. 31 (autorimessa).

L'appartamento e' posto al piano secondo e terzo-sottotetto e l'autorimessa si trova al primo piano sottostrada. L'appartamento è accessibile sia dal vano scale condominiale sia dall' ascensore, mentre il piano seminterrato non e' raggiungibile dall' ascensore.

- Fig. 3 -

Estratto della mappa catastale  
C.F. Fg 187 part. 513

Cerchiata in rosso l'ubicazione dell' appartamento



Il complesso edilizio si trova nel centro storico di Fabbrico, tra Via G. Matteotti e Corso Roma ove si trovano anche gli uffici della Casa Comunale.

Il complesso immobiliare è stato realizzato nella prima metà del decennio che va' dal 1990 al 2000. Il complesso con l'edificato è configurato oggi come una "fabbricato con corte-piazza interna", piazza sulla quale si affacciano gli appartamenti.

Il complesso di Piazza Orti di San Francesco ha vari accessi alle aree pubbliche, quello più prossimo al n. 5 Piazza Orti San Francesco, è quello che si affaccia su Via G. Matteotti, proprio di fronte alla palazzina dello stabilimento LANDINI, che tramite una rampa pedonale, superando poi un "passaggio coperto" che si immette nella "corte piazza", a sinistra sotto il porticato si trova l'accesso condominiale alla rampa scale con ascensore che permette di raggiungere l'appartamento oggetto di stima gli altri locali accessori fuori terra. Il complesso "edilizio residenziale", è servito da parcheggio privato.

Il complesso e' servito da tutti gli impianti pubblici e sottoservizi e si trova in buone condizioni di conservazione, almeno ad un esame a vista.

L'edificio ha una struttura portante verosimilmente in calcestruzzo armato, almeno a vedere dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione reperita con acceso agli atti. I tamponamenti delle murature appaiono essere stati realizzati in laterizio ed intonacati internamento ed esternamente. In copertura si trovano tegole in laterizio e gli infissi esterni appaiono essere di legno con sportelloni in legno, con porte interne e portoncini in legno. Il portone condominiale e le porte del piano rimesse sono invece prevalentemente metallici.

Al primo piano sottostrada, si trovano le autorimesse delle unità immobiliari sopra stanti ed i locali accessori. Questo livello e' accessibile con un accesso carrabile comune posto sul lato sud della costruzione e dal vano scale a comune. Al momento del sopralluogo l'immobile era dotato anche di un impianto condominiale di sollevamento delle acque e liquami perche' probabilmente sotto il profilo idrogeologico si trova in aree che possono restare allagate in caso di eventi meteorologici particolarmente importanti. Anche per questo motivo probabilmente l'ascensore non serve il piano seminterrato delle autorimesse.

Gli impianti di riscaldamento sono prevalentemente autonomi negli appartamenti e sono alimentati dalla rete pubblici di gas metano. Anche gli impianti elettrici degli appartamenti e delle proprietà esclusive sono autonomi.

Il vano scale e le parti a comune dell' edificio sono gestite per mezzo del condominio "Condominio PIAZZA DI MEZZO" piazza Orti di San Francesco nn. 4/5/10/15/25 - c.so Roma 31 , FABBRICO (RE), gestito dalla ditta PRO. GEST s.r.l. di Novellara (RE).

Il territorio comunale di Fabbrico ad est e' costeggiato dall' Autostrada A22 perciò e' facilmente accessibili e raggiungibile, sia con strade senza pedaggio sia con autostrada e si trova a circa 40 minuti di auto da Reggio Emilia, capoluogo di provincia.

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

### 3. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Le unità immobiliari oggetto di perizia di stima sono si trovano nell' edificio descritto nei capitoli precedenti e sono catastalmente identificate come di seguito descritto:

1. Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e terzo-sottotetto, Piazza Orti San Francesco n.5  
Comune di Fabbrico (RE) C.F. fg. 17 part. 513 subalterno 82 - cat. A/2 classe 2<sup>a</sup> consist. 6,5 vani, Sup. catastale totale 125 m<sup>2</sup> , rendita € 587,47 ;
2. Autorimessa posta al piano seminterrato (primo sottostrada), Piazza Orti San Francesco  
Comune di Fabbrico (RE) C.F. fg. 17 part. 513 subalterno 31 - cat. C/6 classe 3<sup>a</sup> consist. 21 m<sup>2</sup> , Sup. catastale totale 25 m<sup>2</sup> , rendita € 88,93 ;

I due subalterni di cui sopra hanno diritti reali sui seguenti subalterni della stessa part. 513 :

- Sub. 1 - B.C.N.C. - TUNNEL AUTORIMESSE AL PIANO INTERRATO E RAMPA DI ACCESSO ALLO STESSO (al sub. 31) ;
- Sub. 4 - B.C.N.C. - CORRIDOI E SOTTOSCALA AL PIANO INTERRATO, VANO SCALA ED ASCENSORE AI PIANI INTERRATO, TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO, STENDITOIO AL PIANO TERZO (al sub. 82) ;
- Sub. 6 - B.C.N.C. - TERRAZZO DI COPERTURA DELLE AUTORIMESSE A PIANO TERRA E PORTICATI DI USO PUBBLICO (al sub. 82) ;
- Sub. 7 - B.C.N.C. - AREA CORTILIVA (al sub. 82) ;
- Sub. 9 - B.C.N.C. - AREA CORTILIVA POSTA SUL RETRO DELLA CHIESA, DI USO PUBBLICO (al sub. 82) ;

I beni sono catastalmente intestati a MABO HOLDING S.P.A., oggi "MABO HOLDING s.p.a. in Amministrazione Straordinaria, con sede in BIBBIENA", Codice Fiscale 00102680519, in piena proprietà.

A seguito del sopralluoghi effettuati, a vista si sono evidenziate alcune lievi difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale deposita. La Procedura commissariale ha disposto perciò che fosse elaborata e presentata una variazione catastale mediante procedura DOCCA per ripristinare la conformità catastale.

Il sottoscritto ha elaborato la variazione catastale che e' stata registrata (approvata) in data 07.06.2024 con pratica n. RE0056298, codice di riscontro 000A2843A.

Le unità immobiliari sono perciò in possesso della conformità catastale.

Il compendio immobiliare oggetto di stima e' descrivibile come di seguito indicato.

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

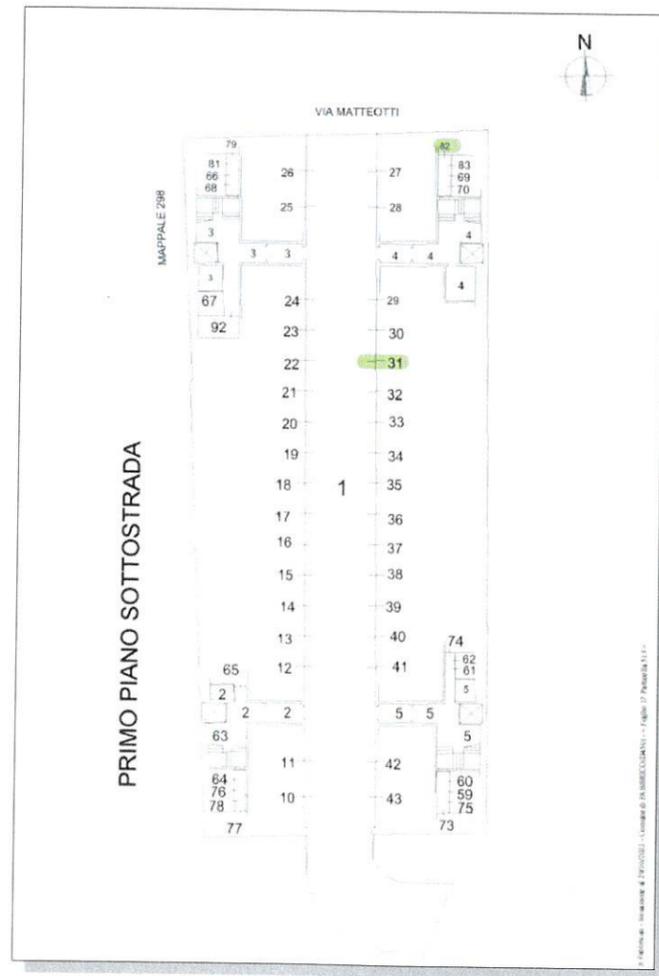
L'unità immobiliare principale è l'appartamento ad uso residenziale, posta al piano secondo ed al piano terzo-sottotetto, catastalmente identificata dal sub. 82 della part. 513.

Il piano terzo-sottotetto è direttamente e unicamente collegato per tramite di una sala interna in acciaio e legno con il piano secondo. L'appartamento al piano secondo e' stato completato ed è stato reso agibile, il sottotetto al terzo piano non è ancora finito e si trova nello stato di "rustico", senza pavimenti, senza intonaci e senza opere di completamento.

Da via Matteotti davanti allo stabilimento Landini, l'appartamento è sinistra per chi guarda la facciata dell'edificio da Via Matteotti, prospetto dove si affacciano la zona notte ed i servizi, (vedi documentazione fotografica capitolo 11.).

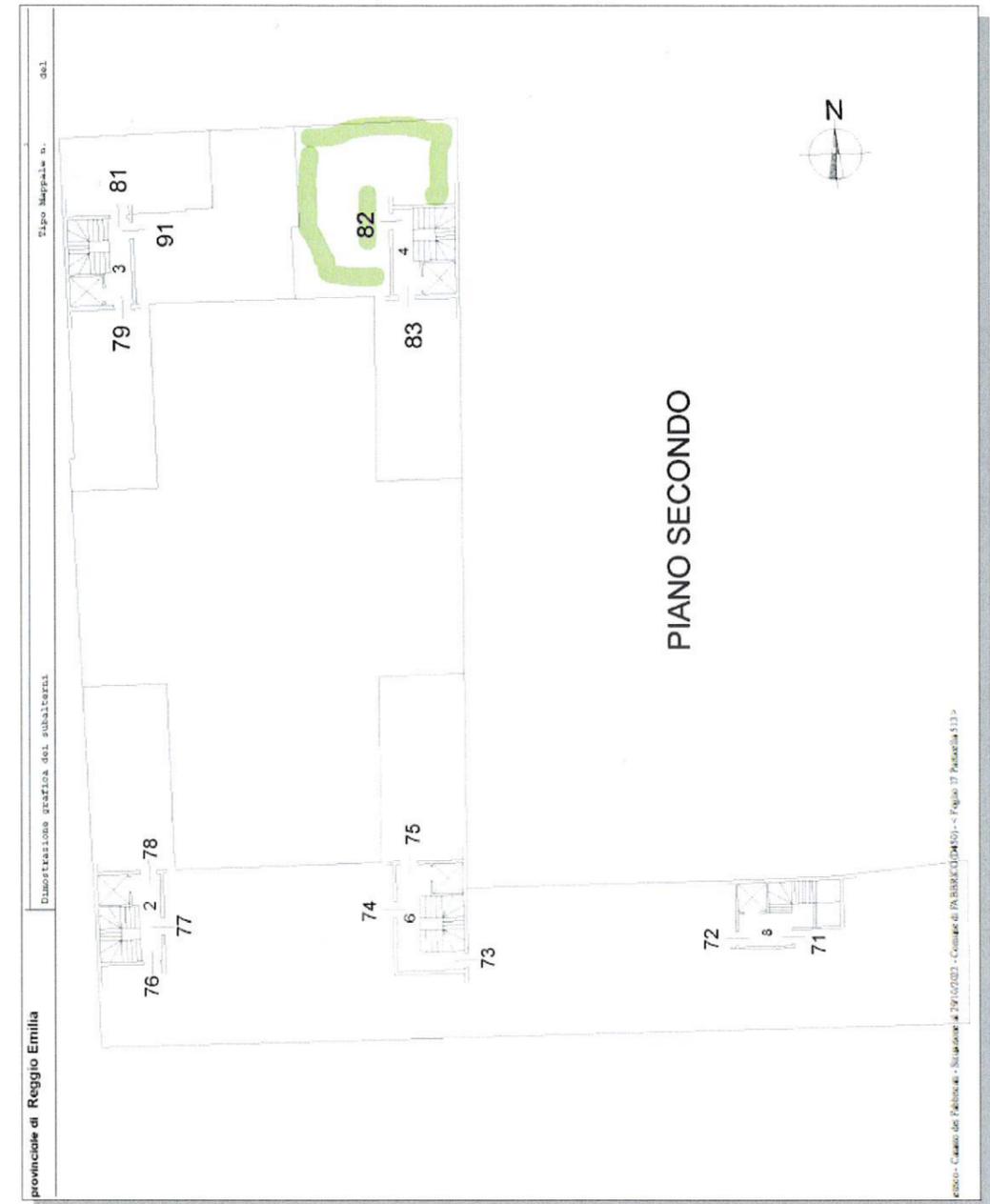
Di seguito si riportano gli estratti dell' elaborato planimetrico catastale con la localizzazione delle due unità immobiliari.

- Fig. 4 -  
Estratto dell' elaborato planimetrico catastale  
C.F. Fg 17 part. 513  
in verde in alto la cantinetta ed in basso l'autorimessa



MMstudio

- Fig. 5 -  
Estratto dell' elaborato planimetrico catastale  
C.F. Fg 17 part. 513  
in verde il piano abitabile dell' appartamento



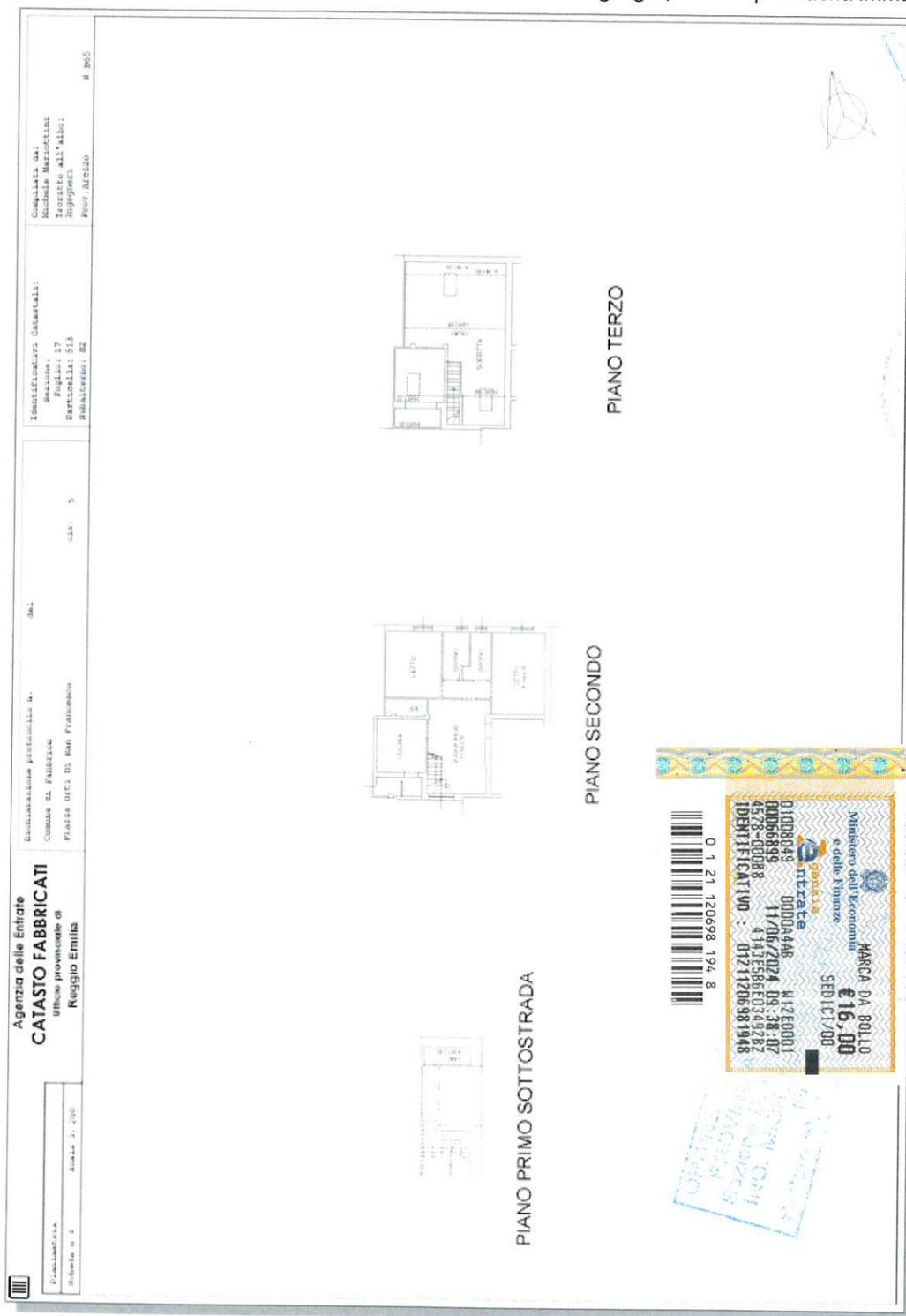
L'estratto dell' elaborato planimetrico del piano terzo non si riporta, perché per chiarezza di riporta di seguito l'estratto della planimetria catastale ove sono visibili i due livelli dell' appartamento ed anche il locale "STENDITOIO" di cui al sub. 4 B.C.N.C. a comune di diversi altri subalterni catastali.

OPINIONE DEL  
PROVINCIA DI AREZZO  
Sezione B: Ingegneri incaricati  
ING. MICHELE MARIOTTINI  
Nr. 205  
Sottoscrizione: 1/1/2021

MMstudio

- Fig. 6 -  
Estratto della planimetria catastale  
C.F. Fg 17 part. 513 subalterno 82

L'immagine ha il nord in alto e mantiene lo stesso orientamento geografico delle precedenti immagini



Agencia delle Entrate  
**CATATO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Reggio Emilia

PIANIFICAZIONE  
Mappa n. 1  
data 11/03/2001

Distribuzione planimetria n.  
Comune di FABBRICO  
PIAZZA ORTI DI SAN FRANCESCO

Indicazioni catastali:  
Mappa n. 17  
Particella: 513  
Subalterno: 82

Compilata da:  
Michele Mariottini  
Trascritto all'atto:  
Ingegneri  
Prof. ALBERTO

M 1905

MMstudio

L'appartamento al piano secondo si raggiunge dall'ingresso condominiale all'edificio al n.5 di Piazza Orti San Francesco, quindi utilizzando l'ascensore oppure la scala, salendo a piedi fino al Secondo Piano. L'appartamento, che ha l'ingresso trova di fronte alle scale condominiali, risulta composto da: due camere e due servizi igienici completi di tutti i sanitari, uno con doccia ed uno con vasca, comunicanti ma separati dalla zona giorno con piccolo disimpegno. La zona giorno è costituita da soggiorno-ingresso oltre che dalla cucina e da una piccola dispensa-ripostiglio. Dalla cucina si accede alla terrazza loggia esclusiva dell'appartamento. I pavimenti in ceramica sono di colore chiaro così come i rivestimenti. I sanitari sono del tipo standard; le finestre in legno hanno meccanismi di oscuramento del tipo "sportelloni" di colore verde. Il riscaldamento è singolo e la caldaia è posta nella cucina.

Al piano seminterrato, accessibile internamente dall'edificio mediante la scala condominiale, si trovano un vano cantina e l'autorimessa accessibile anche dall'accesso carrabile al Piano Seminterrato. La cantinetta è vicina al vano scala condominiale.

L'autorimessa ha una superficie catastale di 25 m<sup>2</sup> ed il pavimento è in calcestruzzo industriale trattato lucido come il percorso di accesso condominiale e presenta segni di vetustà e necessiterebbe di manutenzione.

Di entrambe le unità immobiliari non è stato possibile reperire le Certificazioni di Conformità impiantistica.

Le due unità immobiliari attualmente non sono occupate, Visto il periodo di abbandono necessitano entrambe di interventi manutentivi di valore non trascurabile.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio si trova compreso nel "Centro Storico" della zonizzazione di R.U.E., come evidenziato nell'estratto della tav. 3 di seguito riportata, e da essa si desume che nel complesso di Piazza Orti San Francesco sono ammessi interventi edilizi sino alla categoria d'intervento "Edifici sottoposti a intervento di Ristrutturazione edilizia semplice".

- Fig. 7 -  
Estratto Tavola 3 di RUE



MMstudio

#### 4. CURRICULUM URBANISTICO EDILIZIO

La stima riguarda la porzione di fabbricato descritta in precedenza.

Le informazioni di seguito riportate sono state verificate con accesso agli atti presso l'archivio comunale delle pratiche edilizie del Comune di Fabbrico (RE) a seguito di specifica richiesta via PEC effettuata in data 01/02/2024 e archiviata dal Comune di Fabbrico come "accesso atti 16/2024 Mabo L.F. holding".

Trattandosi di più nominativi e beni diversi, che nei decenni potrebbero aver richiesto i titoli edilizi, constatato che si tratta anche di pratiche edilizie datate, è possibile che a seguito della mia richiesta l'Amministrazione comunale non sia riuscita a rilevare tutti i titoli edilizi correlati al complesso, e pertanto è possibile che l'elenco sopra riportato sia parziale. Relativamente alla perizia e' stato svolto, come da incarico, soltanto un esame "a vista" dei luoghi e dei manufatti.

Elenco dei titoli e delle pratiche fornite dall' Amministrazione comunale:

- 1) "PIANO DI RECUPERO Isolato 4, Realizzazione di 26 appartamenti e 14 negozi", su progetto dell'arch. Nizzoli Riccardo .
- 2) CONCESSIONE EDILIZIA n. 21/91 del 15/10/1991, P. Edilizia 21/91, prot. N. 2375 rilasciata alla "Compagnia Opere Fabbrili". Essa è relativa agli interventi previsti nel "Piano di Recupero Isolato 4, Realizzazione di 26 appartamenti e 14 negozi", su progetto dell'arch. Nizzoli Riccardo.
- 3) CONCESSIONE EDILIZIA n. 33/93 del 15/10/1991, P. Edilizia 33/93 , prot. N. 7574 rilasciata alla "Compagnia Opere Fabbrili". Variante alla C.E. 21/91 relativa all'intervento di Piano di recupero Isolato n. 4.
- 4) CONCESSIONE EDILIZIA n. 45/94 del 27/04/1995, P. Edilizia 45/94, , prot. N. 8817, rilasciata alla "Compagnia Opere Fabbrili". Rinnovo delle C.E. 21/91 e 33/93 relative all'intervento di Piano di recupero Isolato n. 4.
- 5) AUTORIZZAZIONE PARZIALE DI ABITABILITÀ e Agibilità del 29/01/1994 pratica n° 2/94 con riportato dichiarazione di regolare conformità agli atti autorizzativi e regolarità sanitaria. L'autorizzazione e' parziale perche', comprendeva l' indirizzo di cui al n. 5, ma escludeva il corpo di fabbrica ex- I.P.S.I.A.. Successivamente per tale corpo di fabbrica e' stata rilasciata l'Abitabilità prot. N° 42/97 del 30.10.1197.

L'edificio quando e' stato edificato non si trovava in aree sottoposte alla normativa di cui alla L. 64/1974 Legge Sismica, in quanto il territorio e' stato classificato sismico in "zona III" dall' anno 2003.

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

#### 5. DIFFORMITA' EDILIZIE ED IPOTESI RISOLUTIVE

In relazione all curriculum edilizio urbanistico riportato in precedenza, pur non avendo ricevuto nell' incarico la verifica della conformità edilizio-urbanistica dei beni periziati, durante i sopralluoghi effettuati sono emerse, semplicemente a vista, le seguenti difformità rispetto allo stato autorizzato che risulta dai titoli edilizi di cui sopra.

L'interno dell' appartamento oggetto di stima oggi non è perfettamente corrispondente agli elaborati autorizzativi facenti parte delle pratiche edilizie sopra citate.

Nel dettaglio, oltre a piccole difformità grafico - rappresentative che potrebbero essere comprese nelle fattispecie di cui all' art. 34 bis) del d.P.R. n° 380/2001, sono apparse a vista le seguenti difformità:

- All'interno del piano sottotetto, probabilmente anche per il suo stato "al rustico" cioè senza opere di finitura quali pavimenti, intonaci ed impianti le altezze interne del piano sottotetto sono diverse da quanto autorizzato;
- Inoltre sempre nel piano sottotetto e' stata realizzata in laterizio una parete divisoria interna tra i due pilastri esistenti;

Infine in genere e' stata riscontrata una leggera diversa posizione delle aperture interne.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi in virtù della variazione catastale del 07.06.2024 pratica n. RE0056298.

L'area e l'edificio non risultano soggetti a tutele in relazione a vincoli sovraordinati, ne di carattere paesaggistico, ne ambientale, ne di altra natura.

A seguito dell' esame a vista effettuato così come in precedenza indicato, le difformità rilevate e sopra indicate, sono risolvibili ai sensi dell' "Art. 19 bis, Tolleranza" comma "1 ter" della L.R.E.R. n° 23/2004 e ss.mm.ii..

Il comma "1 ter" introdotto nell'anno 2009, dispone infatti che, nel presupposto dell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge . L' agibilità rilasciata dal Comune di Fabbrico del 29/01/1994 pratica n° 2/94 riporta l'attestazione di regolare conformità agli atti autorizzativi e di regolarità sanitaria.

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

Alla luce di ciò perciò, le difformità parziali rilevata a vista, ai sensi del comma "1 quater" le tolleranze di cui ai commi "1", "1 bis" e "1 ter", sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:

- a) nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013;
- b) con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione di diritti reali.

Quanto sopra e' confermato dal Parere Regione Emilia Romagna protocollo PG.2023.685526 e dalla Circolare riguardante lo stesso art. 19 bis, della stessa Regione protocollo PG.2018.0410371.

Inoltre di recentissimamente è stato approvato il Decreto Legge n° 69 del 29.05.2024 "Decreto Salva-Casa" tali difformità ad oggi, fatta salva la conversione in legge, possono essere dichiarate nello stato legittimo del immobile.

Ai sensi di quanto sopra indicato e alle condizioni già esposte riguardati dette verifiche, non appare necessario procedere a procedure edilizie di sanatoria o regolarizzazione urbanistica.

Alla presente viene allegato la variazione catastale per la stessa conformità.

## 6. PROVENIENZA

Anno 2002 - Con atto pubblico rogante Pane Francesco del 31/05/2002 Rep. N° 39.752 per "mutamento denominazione-ragione sociale" i beni sono pervenuti a "Mabo Holding S.p.a." precedentemente denominata "Mabo Prefabbricati S.p.a.".

Anno 1998 - I beni sono pervenuti a "Mabo Prefabbricati S.p.a." con atto notaio Pane Francesco del 06/06/1998 Rep. N° 30.618 per "Verbale di assemblea Straordinaria". Con tale atto la ragione sociale "Mabo Prefabbricati S.r.l." è stata mutata in "Mabo Prefabbricati S.p.a.".

Anno 1997 - i beni oggetto di stima sono pervenuti a "Mabo Prefabbricati S.r.l." sempre con atto notaio Pane Francesco del 28/07/1997 Rep. N° 28.392 "Per mutamento di denominazione o ragione sociale" da "Mabo Costruzione e Montaggio Prefabbricati in Ferro e Cemento S.r.l.". Questo atto pubblico attua la fusione della Società Mabodue S.r.l. con la Società "Mabo Costruzione e Montaggio Prefabbricati in Ferro e Cemento S.r.l.", e modifica la denominazione sociale che diviene "Mabo Prefabbricati S.r.l.".

Anno 1996 - In data 07.10.1996 con notaio la dott. Giuliana Mori di Fabbrico è stata

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

stipulata in Fabbrico (RE) la "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" della "annotazione a iscrizione dei beni" n. Repertorio 68416, con formalità di riferimento iscrizione registro particolare n. 2181 del 05.08.1992 sulle unità immobiliari poste in Fabbrico, C.F. Fig. 17 partt. 513 sub. 22, sub. 82 e sub. 31, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio nell' Emilia in data 03.03.1997 reg. gen. 3985 reg. part. 542, a favore dell' "Istituto San Paolo di Torino" c.f. 06210280019 e contro la "Compagnia Opere Fabbrili - Società a R. Limitata" c.f. 01471850352, in relazione totale del debito relativa al lotto n. 0003 di suddivisione del mutuo all' estinzione del mutuo n. 0030087381913 - 146996 con rogito del notaio Luigi Zanichelli in data 26.01.1995.

Anno 1996 - I beni oggetto di stima in origine sono pervenuti alla ditta "Mabo Prefabbricati S.r.l." con atto pubblico a rogito del notaio Giuliana Mori di Fabbrico stipulato in data 26/03/1996, Rep. n° 68.294, dalla Società "Compagnia Opere Fabbrili - Società a R. Limitata" con sede in Reggio nell'Emilia, in Via Che Guevara n. 2 c.f. 01471850352.

Oltre ai precedenti passaggi, successivamente si sono riscontrate le seguenti annotazioni trascrizioni sui beni in questione.

Nell' anno 2012, richiedente l'avv. Enrico Pasquinelli con indirizzo viale XX Settembre n. 83 Sassuolo (MO), per conto della sig. Serena Orlandi c.f. RLN SRN 70H41 A390D in data 02.07.2012 repertorio n. 5491/2012 ha emesso l' "atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento esecutivo" sulle unità immobiliari poste in Montecreto, C.F. Fig. 25 partt. 311 sub. 22 e sub. 40, atto trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 10.07.2012 reg. gen. 16135 reg. part. 11854, contro in beni di cui sopra intestati a "Mabo Holding S.p.a." c.f. 00102680519. Non e' riportata nella nota la pretesa creditizia della sig. Orlandi.

Sempre infine nell' anno 2012, richiedente MARCEGAGLIA BUILDTECH SRL c.f. 03779410376 con sede in Milano, con atto giudiziario emesso in data 04.07.2012 repertorio n. 1445/1 ha emesso il "decreto ingiuntivo e ipoteca giudiziale per capitale € 1.518.726,28 per un totale di € 2.000.000, sulle unità immobiliari poste in Montecreto, C.F. Fig. 25 partt. 311 sub. 22 e sub. 40, atto trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 24.07.2012 reg. gen. 17147 reg. part. 2403, contro in beni di cui sopra intestati a "Mabo Holding S.p.a." c.f. 00102680519.

Le ricerche sono state verificate anche presso il portale online dell' Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari con ricerca per bene. Con tale ricerca non sono emersi altri riscontri.

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

## 7. IMPIANTI TECNOLOGICI -A.P.E.

All'atto del sopralluogo non sono stati riscontrati libretti o documenti che riguardavano gli impianti tecnologici dell'abitazione; non è stato riscontrato il libretto del generatore di calore dell'abitazione (caldaia). La proprietà non è in possesso delle Certificazioni di conformità degli impianti tecnologici.

L'impianto termico, nei radiatori non è dotato di termovalvole. Non essendo presente l'elettricità, non è stato possibile provare gli impianti presenti, ma le altre abitazioni occupate hanno dichiarato che sono funzionanti.

Si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica in classe energetica "F", redatto dall'ing. Armando Nocera iscritto al n. dell'albo B2198 dell'Ordine degli Ingegneri di Reggio nell'Emilia, depositato poi al S.A.C.E. Emilia Romagna con il n. 07785-558090-2024.

## 8. CRITERI DI STIMA

Per il criterio di stima è stata adottato il metodo comparativo, tenendo conto del mercato immobiliare della zona, per raggiungere un obiettivo prezzo unitario medio di mercato dell'immobile in questione.

Ciò anche in considerazione di quanto previsto dalle Norme UNI EN 15733:2011.

La stima è elaborata per ottenere il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari descritti.

L'appartamento e l'autorimessa pertinenziale, si trovano nel centro storico di Fabbrico in un'area fortemente sviluppata di in prossimità di importanti complessi produttivi.

Riguardo ai criteri per determinare i valori unitari del compendio immobiliare si è tenuto conto anche delle seguenti considerazioni:

- La qualità oggettiva dei beni ed il loro stato di conservazione e la necessità di opere manutentive e di completamento dell'unità abitativa ;
- La posizione all'interno del centro abitato e la vicinanza con le vie di comunicazione, l'autostrada e, non ultimo, nei pressi di Rolo, a pochi chilometri da Fabbrico, della

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

Stazione ferroviaria lungo la linea ferrovia Verona-Modena ;

- Le caratteristiche del complesso immobiliare derivato dal "piano di recupero" precedentemente citato ;
- La presenza di cantinette private ed una stanza a comune al piano terzo di ampie dimensioni (stenditoio) ;
- La qualità e lo stato di conservazione degli impianti e della mancanza delle Certificazioni di Conformità;
- La necessità, per poter riutilizzare l'unità abitativa, da anni inutilizzata, della necessità di effettuare dei controlli e verifiche periodiche della caldaia;
- Lo stato "al rustico" dei locali nel sottotetto;
- Il posizionamento delle autorimesse sotto il piani di campagna a rischio allagamento, anche se presenti pompe di sollevamento acque ;
- La necessità di elaborare e presentare pratiche edilizie/urbanistiche e/o catastali per regolarizzare quanto emerso da un esame a vista e la necessità di dover procedere a rilevazioni dirette dei beni oggetto di stima ;
- Tenuto conto dello stato di possesso, tenuto conto altresì di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quanto oggetto di valutazione ;

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il centro abitato di Fabbrico, nell'ultimo valore disponibile, annualità 2023-1, riporta i seguenti valori medi:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	950	L	2,8	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	850	L	2,4	3,3	L
Box	NORMALE	500	700	L	1,9	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1300	L	3,7	4,9	L

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

L'abitazione può essere considerata come "abitazione civile" perciò con un valore medio di superficie lorda variabile da € 950/m<sup>2</sup> a € 750/m<sup>2</sup>. Il valore del rustico e' stato stimato in relazione al valore delle possibili opere di completamento.

Per i criteri precedentemente descritti, in particolare lo stato di conservazione e la necessità di effettuare opere manutentive sull' immobile, il sottoscritto ritiene che i valori base di partenza unitari possano essere stimati in:

- Abitazione piano secondo possa essere stimato in € 840,00 /m<sup>2</sup> ;
- Abitazione piano terzo sottotetto "rustico" possa essere stimato in € 520,00 /m<sup>2</sup> ;
- Autorimessa possa essere stimato in € 510,00 /m<sup>2</sup> ;

Dal valore totale della stima, che si otterrà dalla superficie lorda moltiplicata i parametri unitari di cui sopra, sono da detrarre le eventuali spese per la necessità di regolarizzare la conformità edilizia e catastale dell' immobile che si stima in € 8.000,00 compreso onorari concessori , pratiche tecniche e le relative imposte (IVA) e diritti di segreteria.

## 9. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI

A questo punto e' necessario attribuire i valori unitari alle quantità oggetto di stima come determinate nei precedenti capitoli.

Il valore di seguito determinati sono stati ricavati prendendo a riferimento i valori unitari medi delle varie tipologie immobiliari da stimare, così come indicato e descritto nel precedente capitolo. Le superfici lorde sono state ricavate con rilievo dei manufatti, oppure sono state dedotte dai certificati e dai documenti catastali.

In relazione alle due unità immobiliari in perizia si determina quanto segue:

Natura Beni	u.m.	Superficie Lorda	Valore unitario stimato	Valore complessivo
Abitazione piano 2° - part. 513 sub. 82	mq.	95,0	€ 840,00/mq.	€ 79.800,00
Abitazione piano 3° - part. 513 sub. 82	mq.	60,0	€ 520,00/mq.	€ 31.200,00
Autorimessa p. semint. - part. 513 sub. 31	mq.	25,0	€ 510,00/mq.	€ 12.750,00
Totale valore del bene in perizia				€ 123.750,00

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

Dal valore medio come sopra calcolato, è da applicare un abbattimento dei valori calcolati come di seguito descritto:

A) L'abbattimento del valore di un 8% a proposito delle differenze dei valori che generalmente si riscontrano tra le compravendite e libero mercato e le vendite coattive, che ammonta ad € 9.000,00 ;

B) La decurtazione relativa alle regolarizzazioni edilizie e catastali pari ad € 8.000,00 .

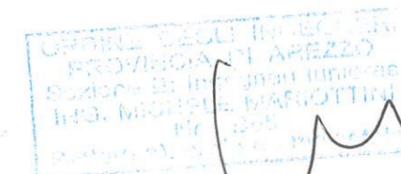
Alla luce di ciò si stima un valore attivo dell' appartamento dell' autorimessa e delle parti comuni in **€ 105.750,00 (diconsi euro centocinquemila settecentocinquanta/00)** .

Poppi li' 11.06.2024

Ing. MICHELE MARIOTTINI



*Michele Mariottini*



MMstudio

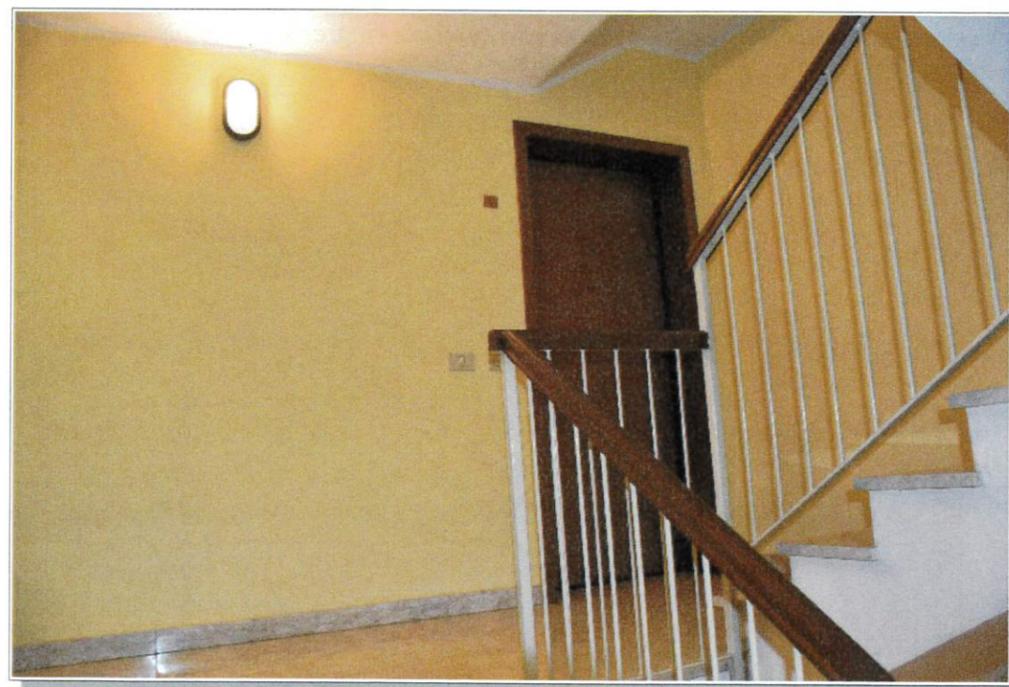
Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it



- Foto 3 -  
Ingresso condominiale di piazza Orti S. Francesco n. 5



- Foto 4 -  
Ingresso appartamento al p. secondo



MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

- Foto 5 -  
S'intravede a sinistra la porta d'ingresso, poi il tinello/soggiorno e la scala per il sottotetto



- Foto 6 -  
Soggiorno con la porta d'ingresso ed la porte del disimpegno per la zona notte



MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

Sezione di Ingegneria  
ING. MICHELE MARIOTTINI  
Pia. Ort. S. Francesco n. 5  
Fabbrico (RE) 42010

- Foto 7 -

Soggiorno, con a sinistra la porte della cucina e a destra la porta d'accesso al disimpegno



- Foto 8 -  
Locale cucina



MMstudio

- Foto 9 -

Terrazzino sulla cucina con vista su piazza Orti S. Francesco



- Foto 10 -  
Generatore calore presente in cucina



MMstudio



Stampa: PINO REDI II  
PROVINCIA DI AREZZO  
azione di ing. Mario  
ING. MICHELE MARIOTTINI  
Pr. 2024

- Foto 11 -  
Camera



OPINIONE DEGLI INGEGNERI  
PROVINCIA DI AREZZO  
Sezione D: Ingegneri  
ING. MICHELE MARIOTTINI  
Nr. 205

- Foto 12 -  
Camera



MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

- Foto 13 -  
Bagno



- Foto 14 -  
Bagno

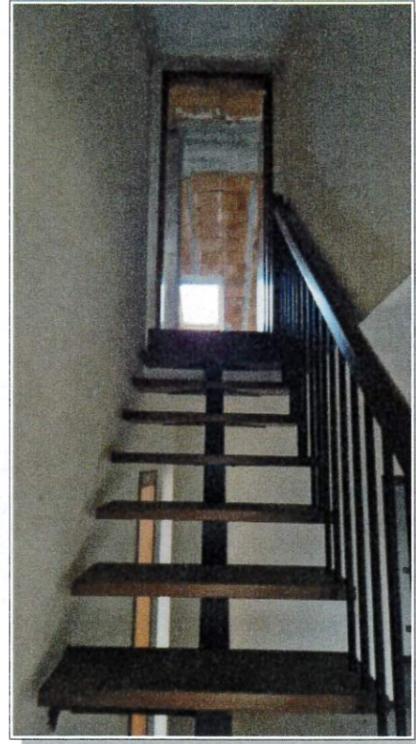


OPINIONE DEGLI INGEGNERI  
PROVINCIA DI AREZZO  
Sezione D: Ingegneri  
ING. MICHELE MARIOTTINI  
Nr. 205  
Partecipa al: 02/27/01/ambrosini.it

MMstudio

Casentino: Via G. Borghi n° 1, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it

- Foto 15 -  
Scala accesso al sottotetto e porta d'accesso

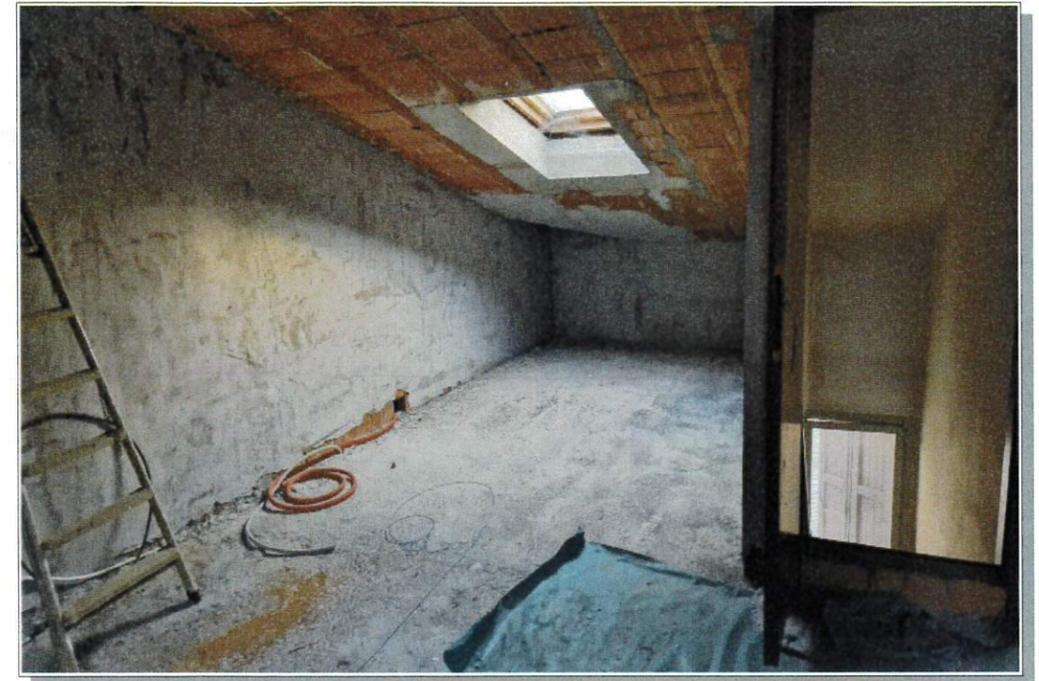


- Foto 16 -  
Sottotetto



MMstudio

- Foto 17 -  
Sottotetto e predisposizioni impiantistiche



- Foto 18 -  
Sottotetto, altro locale



MMstudio

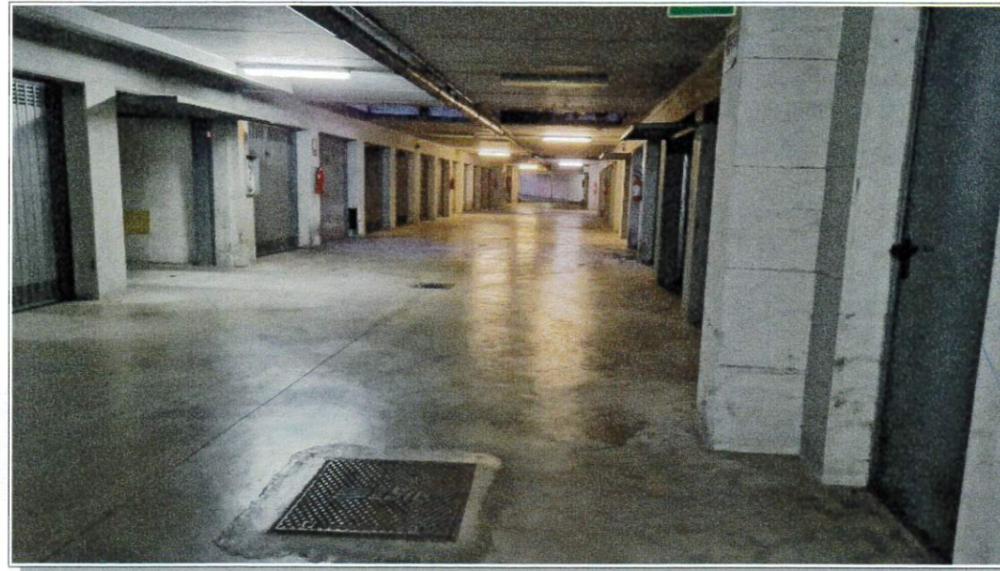
ORDINE  
PROV.  
Sezione  
ING. I  
Foto



ORDINE  
PROV.  
Sezione  
ING. I  
Foto

*[Handwritten signature]*

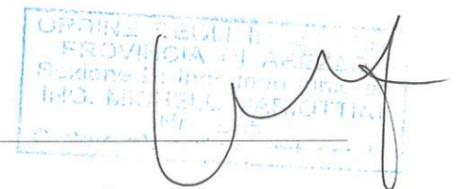
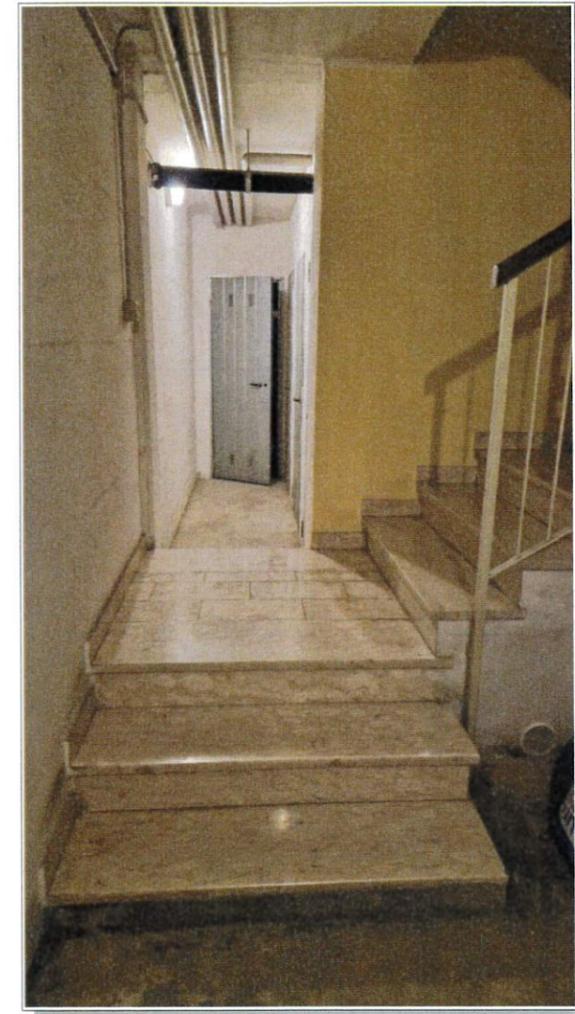
- Foto 19 -  
Corsello a comune piano autorimesse



- Foto 20 -  
Ingresso autorimessa esclusiva appartamento



- Foto 21 -  
In fondo la porta d'ingresso cantinetta piano sottostrada





**MMstudio**

progettazione, direzione lavori, urbanistica, energia, acustica, consulenze

Oggetto:

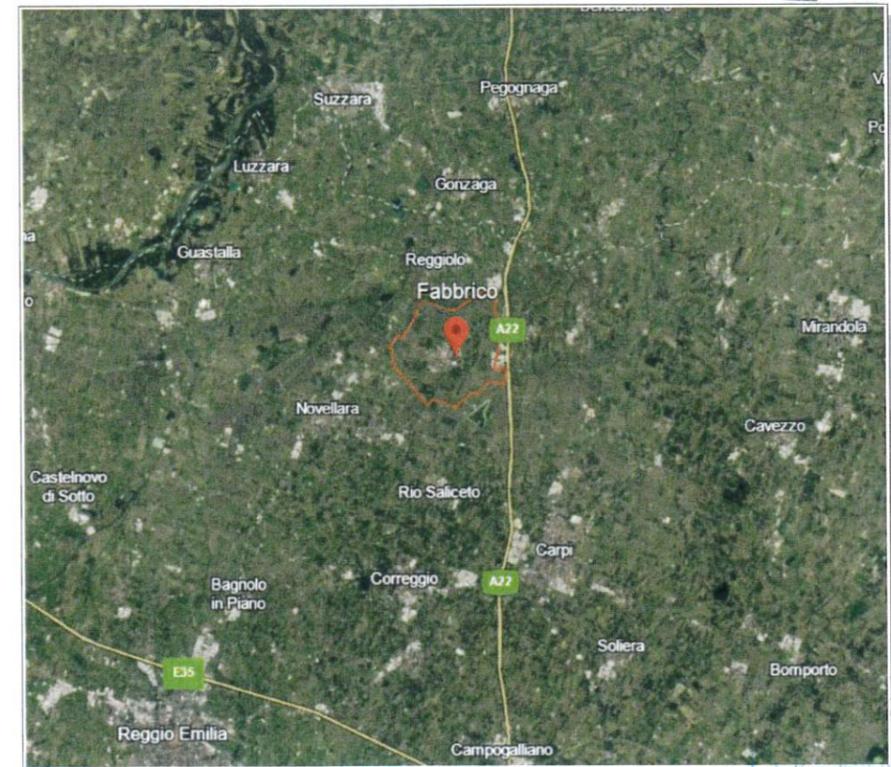
Perizia di stima sommaria di una porzione di fabbricato adibito all'uso di civile abitazione e locali accessori, sito nel comune di Fabbrico (RE), Piazza Orti di San Francesco n. 5, piani secondo, terzo e seminterrato censito al C.F. dello stesso comune nel Fg. 17 part. 513 subb. 82, 31.

**Allegato A - Documentazione catastale**

Committente:

**MABO HOLDING S.P.A.**

c.f. 00102680519



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it studiotechico@michelemariottini.it - tel. +39 0575 594961



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 08/06/2024 Ora: 12.46.30 pag: 1 Segue  
Visura n.: T55628/2024

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di REGGIO NELL'EMILIA
<b>Soggetto individuato</b>	MABO HOLDING S.P.A. sede in BIBBIENA (AR) (CF: 00102680519)

### 1. Immobili siti nel Comune di FABBRICO (Codice D450) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		17	513	31			C/6	3	21m <sup>2</sup>	Totale: 25 m <sup>2</sup>	Euro 88,93	PIAZZA ORTI DI S. FRANCESCO Piano S1	
2		17	513	82			A/2	2	6,5 vani	Totale: 125 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 124 m <sup>2</sup>	Euro 587,47	PIAZZA ORTI DI SAN FRANCESCO n. 5 Piano S1-2 - 3 VARIAZIONE del 07/06/2024 Pratica n. RE0056298 in atti dal 07/06/2024 CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 56298.1/2024)	Annotazione

**Immobile 2:** Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**Totale: vani 6,50 m<sup>2</sup> 21 Rendita: Euro 676,40**

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N. 1 MABO HOLDING S.P.A.	DATI ANAGRAFICI
DATI DERIVANTI DA	CODICE FISCALE 00102680519*
	(1) Proprietà 1/1
	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 31/05/2002 Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Sede POPPI (AR) Repertorio n. 39752 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 9409.1/2002 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 24/06/2002



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2024

### 2. Immobili siti nel Comune di NOVELLARA (Codice F960) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1		7	55	3			D/1			Euro 92,96 Lire 180.000	STRADA REATINO n. 22 Piano T	
											ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/1997 in atti dal 22/11/1998 MUTAMENTO DENOM. O RAG.SOC. (n. 8241.1/1997)	

**Totale: Rendita: Euro 92,96**

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N. 1 MABO HOLDING S.P.A.	DATI ANAGRAFICI
DATI DERIVANTI DA	CODICE FISCALE 00102680519*
	(1) Proprietà 1/1
	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 31/05/2002 Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Sede POPPI (AR) Repertorio n. 39752 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 9409.1/2002 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 24/06/2002

### 3. Immobili siti nel Comune di NOVELLARA (Codice F960) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1			72	4			D/7			Euro 63.800,00	STRADA REATINO n. 22 Piano T-1	
											VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/2019 Pratica n. RE0126823 in atti dal 31/12/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 54105.1/2019)	Notifica Annotazione

**Immobile 1:** Notifica:

Annotazione:

**Totale: Rendita: Euro 63.800,00**

Notifica effettuata con protocollo n. RE0004164 del 21/01/2020  
di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Reggio Emilia

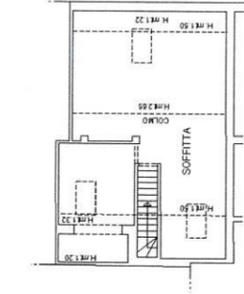
Dichiarazione protocollo n. RE0056298 del 07/06/2024  
Comune di Fabriano  
Piazza Orti Di San Francesco

Scala 1:200

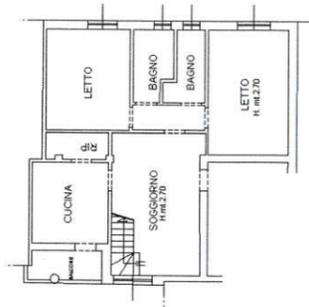
Identificativi Catastali:  
Sezione: 17  
Particella: 513  
Subalterno: 82

Compilata da:  
Michele Mariottini  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Arezzo

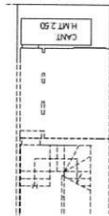
N. B65



PIANO TERZO

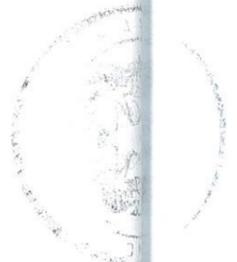


PIANO SECONDO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

UFFICIO DEGLI INGEGNERI  
PROVINCIA DI AREZZO  
SEZIONE DI INGEGNERI  
ING. MICHELE MARIOTTINI  
Piazza Orti di S. Francesco



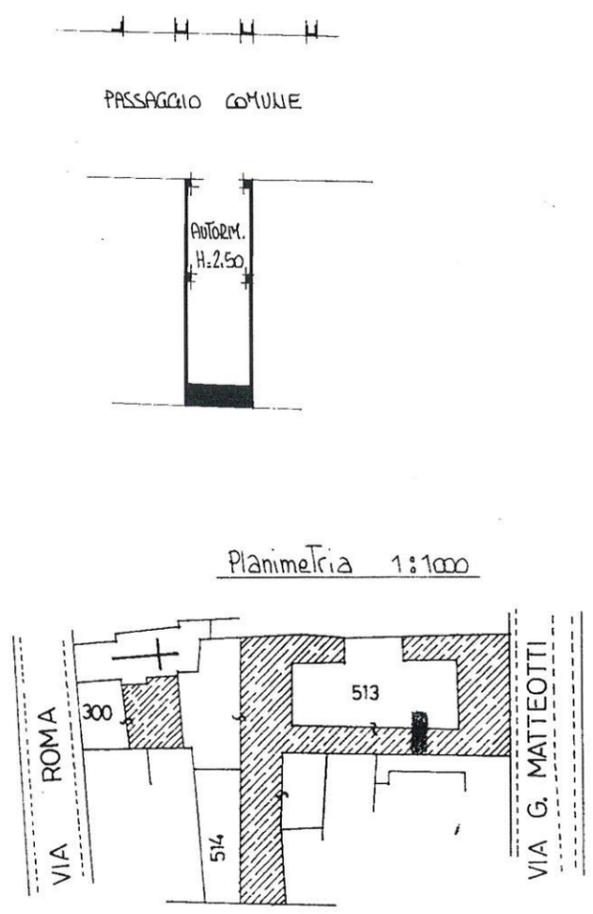
MODULARIO  
7. rig. - mod. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIRE  
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di FABBRICO via Orti di S. Francesco civ. ....



Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali  
F. 17  
n. 513 sub. 31  
Compilata da Gen. LOMBARDINI PAOLO  
(Titolo, cognome e nome)  
Iscritto all'albo dei Geometri  
nella provincia di REGGIO EMILIA n. 494  
data 12-01-94 Firma [Signature]  
RISERVATO ALL'UFFICIO

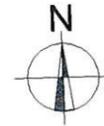
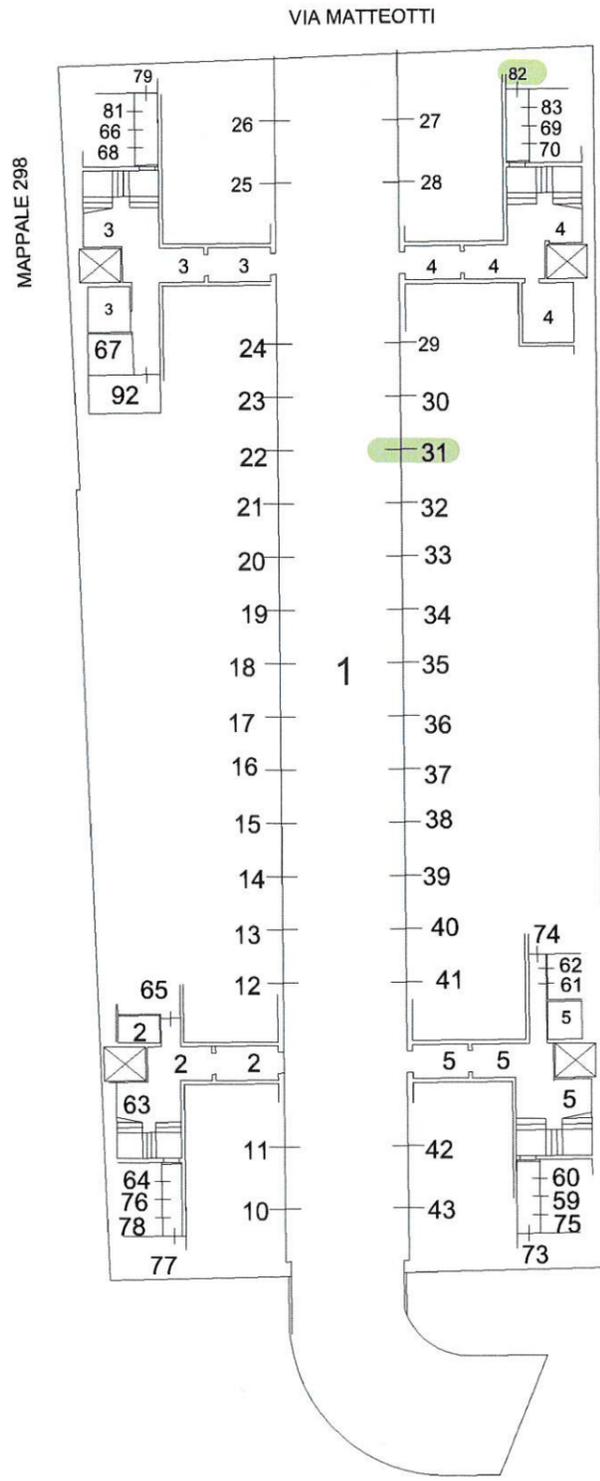
UFFICIO DEGLI INGEGNERI  
PROVINCIA DI AREZZO  
SEZIONE DI INGEGNERI  
ING. MICHELE MARIOTTINI  
Piazza Orti di S. Francesco

[Signature]

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Reggio Emilia

ELABORATO PLANIMETRICO    Compilato da: Morselli Roberto    Iscritto all'albo: Geometri    Prov. Reggio Emilia    N. 02035  
Comune di: Fabbrico    Sezione:    Foglio: 17    Particella: 513    Protocollo n. RE0002617 del 17/01/2022  
Dimostrazione grafica dei subalterni    Tipo Mappale n.    del    Scala 1 : 200

### PRIMO PIANO SOTTOSTRADA



UFFICIO PROVINCIALE  
SEZIONE DI INGEGNERIA  
ING. MICHELE MASOTTINI

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Reggio Emilia

ELABORATO PLANIMETRICO    Compilato da: Morselli Roberto    Iscritto all'albo: Geometri    Prov. Reggio Emilia    N. 02035  
Comune di: Fabbrico    Sezione:    Foglio: 17    Particella: 513    Protocollo n. RE0002617 del 17/01/2022  
Dimostrazione grafica dei subalterni    Tipo Mappale n.    del    Scala 1 : 200

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Reggio Emilia

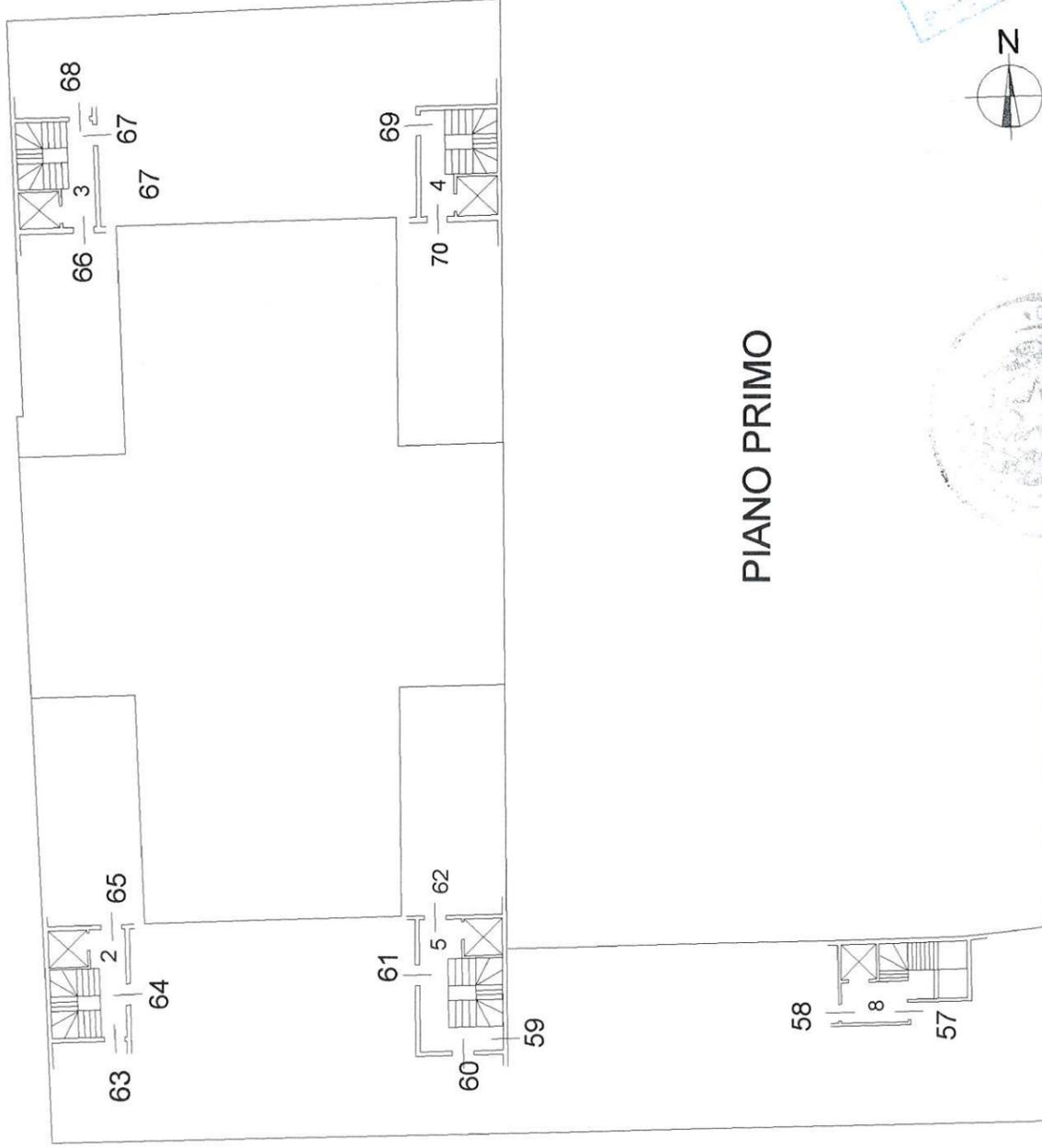
ELABORATO PLANIMETRICO    Compilato da: Morselli Roberto    Iscritto all'albo: Geometri    Prov. Reggio Emilia    N. 02035  
Comune di: Fabbrico    Sezione:    Foglio: 17    Particella: 513    Protocollo n. RE0002617 del 17/01/2022  
Dimostrazione grafica dei subalterni    Tipo Mappale n.    del    Scala 1 : 200



UFFICIO PROVINCIALE  
SEZIONE DI INGEGNERIA  
ING. MICHELE MASOTTINI  
M. D. S.

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Reggio Emilia

**ELABORATO PLANIMETRICO** | Compilato da: Morselli Roberto | Iscritto all'albo: Geometri | Prov. Reggio Emilia | N. 02035  
Comune di Fabbrico | Sezione: Foglio: 17 | Particella: 513 | Protocollo n. RE0002617 del 17/01/2022  
Dimostrazione grafica dei subalterni | Tipo Mappale n. del | Scala 1 : 200

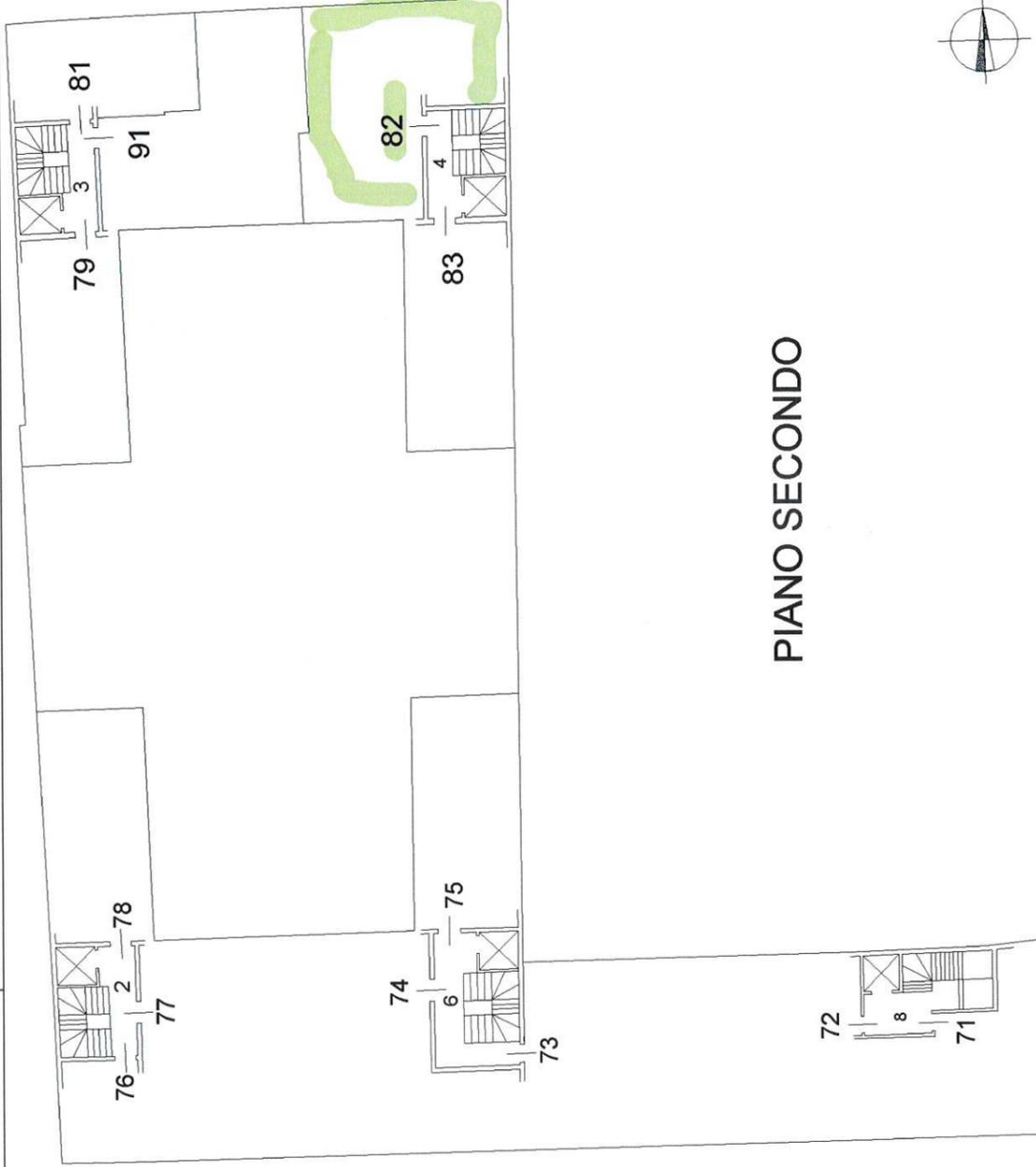


### PIANO PRIMO

GRUPPO DEGLI INGEGNERI  
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA  
Sezione B: Ing. MICHELE MARFOTTINI  
Nr. 245  
Catasto del Comune di Fabbrico

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Reggio Emilia

**ELABORATO PLANIMETRICO** | Compilato da: Morselli Roberto | Iscritto all'albo: Geometri | Prov. Reggio Emilia | N. 02035  
Comune di Fabbrico | Sezione: Foglio: 17 | Particella: 513 | Protocollo n. RE0002617 del 17/01/2022  
Dimostrazione grafica dei subalterni | Tipo Mappale n. del | Scala 1 : 200

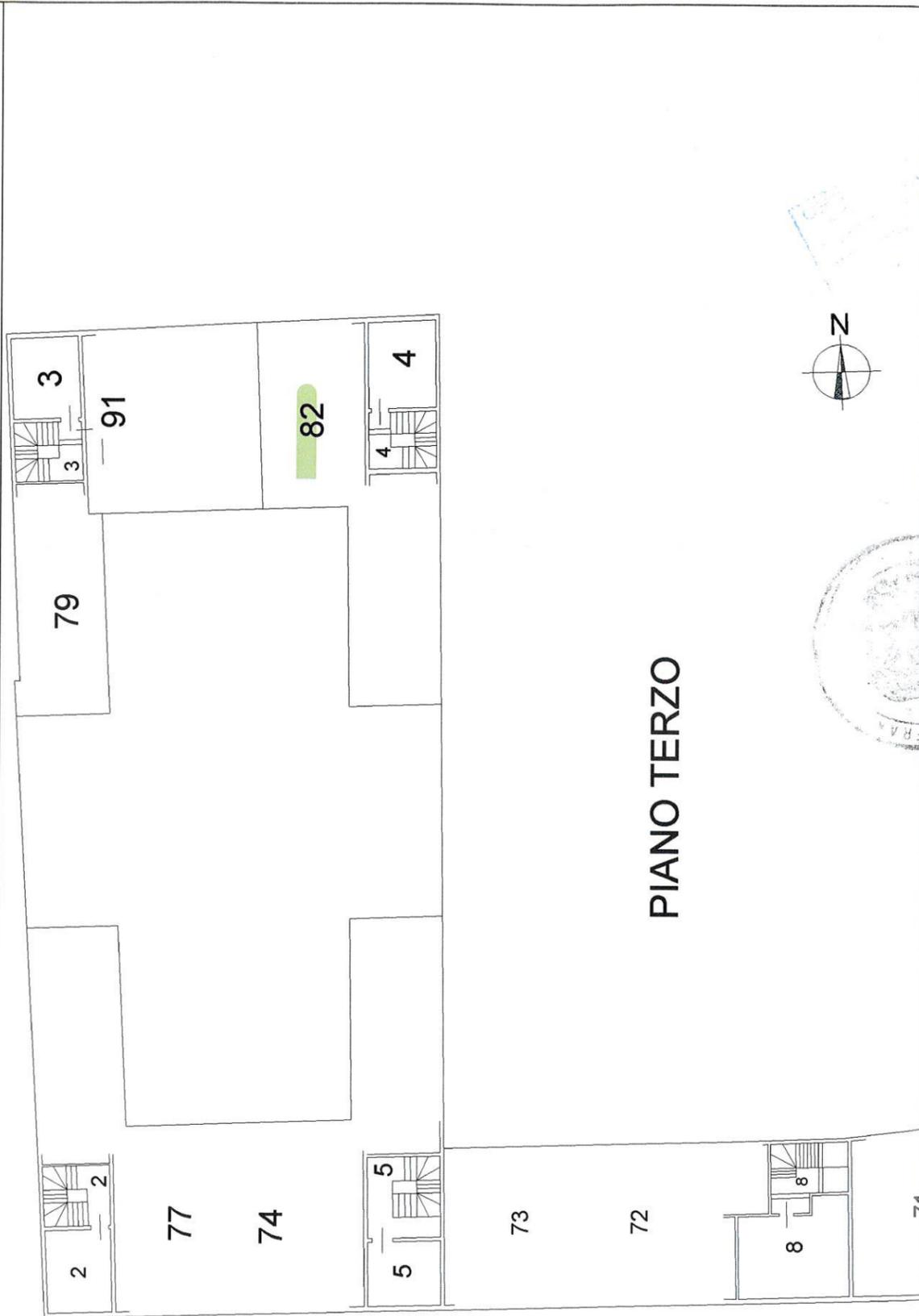


### PIANO SECONDO

GRUPPO DEGLI INGEGNERI  
PROVINCIA DI AREZZO  
Sezione B: Ing. JORGI ANTONIO  
ING. MICHELE MARFOTTINI  
Nr. 245  
Catasto del Comune di Fabbrico

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Comune di Fabbrico  
 Dimostrazione grafica dei subalterni  
 Foglio: 17  
 Sezione: Fabbrico: 513  
 Iscritto all'albo: Geometri  
 Particella: 513  
 Tipo Mappale n.  
 Compilato da: Morselli Roberto  
 Prov. Reggio Emilia  
 N. 02035  
 Protocollo n. RE0002617 del 17/01/2022  
 del  
 Scala 1 : 200

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Reggio Emilia



PIANO TERZO



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 29/10/2022  
 Ora: 11:36:35  
 Numero Pratica: T41076  
 Pag: 1 - Segue

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
FABBRICO		17	513			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	piazza orti di s. francesco		S1			BCNC TUNNEL AUTORIMESSE AL PIANO INTERRATO E RAMPA DI ACCESSO ALLO STESSO - COMUNI AI SUB. 2,3,4,5,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42 E 43
2	piazza orti di s. francesco		S1-T - 1-2 - 3			BCNC CORRIDOI AL PIANO INTERRATO, VANO SCALA ED ASCENSORE AI PIANI INTERRATO, TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO, STENDITOIO AL PIANO TERZO - COMUNI AI SUB. 63,64,65,76,77 E 78.
3	piazza orti di s. francesco		S1-T - 1-2 - 3			BCNC CORRIDOI E SOTTOSCALA AL PIANO INTERRATO, VANO SCALA ED ASCENSORE AI PIANI INTERRATO, TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO, STENDITOIO AL PIANO TERZO - COMUNI AI SUB. 66,67,68,79,81,91,92
4	piazza orti di s. francesco		S1-T - 1-2 - 3			BCNC CORRIDOI E SOTTOSCALA AL PIANO INTERRATO, VANO SCALA ED ASCENSORE AI PIANI INTERRATO, TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO, STENDITOIO AL PIANO TERZO - COMUNI AI SUB. 69,70,82 E 83
5	piazza orti di s. francesco		S1-T - 1-2 - 3			BCNC CORRIDOI, SOTTOSCALA, VANO SCALA ED ASCENSORE AI PIANI INTERRATO, TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO, STENDITOIO AL PIANO TERZO - COMUNI AI SUB.59,60,61,62,73,74 E 75.
6	piazza orti di s. francesco		T			BCNC TERRAZZO DI COPERTURA DELLE AUTORIMESSE A PIANO TERRA E PORTICATI DI USO PUBBLICO - COMUNI AI SUB. DAL 10 AL 79 E SUB. 81,82,83,91,92
7	piazza orti di s. francesco		T			BCNC AREA CORTILIVA - COMUNE AI SUB.DAL 57 AL 79 E SUB. 81,82,83,91,92
8	piazza orti di s. francesco		T-1 - 2-3			BCNC CORRIDOI E SOTTOSCALA AL PIANO TERRA, VANO SCALA ED ASCENSORE AI PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO, STENDITOIO AL PIANO TERZO - COMUNI AI SUB.:57,58,71,72.
9	piazza orti di s. francesco		T			BCNC AREA CORTILIVA POSTA SUL RETRO DELLA CHIESA, DI USO PUBBLICO - COMUNE AL MAPP.300 SUB. DAL 5 AL 14 ED AL MAPP.513 SUB. DAL 10 AL 79 E SUB. 81,82,83,91,92

10	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
11	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
12	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
13	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
14	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
15	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
16	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
17	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
18	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
19	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
20	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
21	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
22	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
23	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
24	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
25	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
26	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
27	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
28	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
29	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
30	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
31	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
32	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
33	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
34	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
35	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
36	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
37	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
38	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
39	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
40	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
41	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
42	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
43	piazza orti di s. francesco		S1	AUTORIMESSA
44	piazza orti di s. francesco	27	T	NEGOZIO
45	piazza orti di s. francesco	23	T	NEGOZIO
46	piazza orti di s. francesco		T	SOPPRESSO
47	piazza orti di s. francesco	12-14		NEGOZIO
48	piazza orti di s. francesco	8	T	NEGOZIO
49	piazza orti di s. francesco	6	T	NEGOZIO
50	piazza orti di s. francesco	2	T	NEGOZIO
51	piazza orti di s. francesco		T	SOPPRESSO
52	piazza orti di s. francesco	7	T	NEGOZIO
53	piazza orti di s. francesco		T	SOPPRESSO

54	piazza orti di s. francesco		T	SOPPRESSO
55	piazza orti di s. francesco		T	SOPPRESSO
56	piazza orti di s. francesco		T	SOPPRESSO
57	piazza orti di s. francesco	25	T-1	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO TERRA
58	piazza orti di s. francesco	15	T-1	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO TERRA
59	piazza orti di s. francesco	15	S1-1	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
60	piazza orti di s. francesco		S1-1	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
61	piazza orti di s. francesco	15	S1-1	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
62	piazza orti di s. francesco	15	S1-1	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
63	piazza orti di s. francesco	10	S1-1	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
64	piazza orti di s. francesco	10	S1-1	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
65	piazza orti di s. francesco	10	S1-1	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
66	piazza orti di s. francesco	4	S1-1	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
67	piazza orti di s. francesco	4	S1-1	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
68	piazza orti di s. francesco	4	S1-1	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
69	piazza orti di s. francesco	5	S1-1	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
70	piazza orti di s. francesco	5	S1-1	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
71	piazza orti di s. francesco	25	T-2 - 3	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO TERRA
72	piazza orti di s. francesco	25	T-2 - 3	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO TERRA
73	piazza orti di s. francesco	15	S1-2 - 3	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
74	piazza orti di s. francesco	15	S1-2 - 3	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
75	piazza orti di s. francesco	15	S1-2	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
76	piazza orti di s. francesco	10	S1-2	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
77	piazza orti di s. francesco	10	S1-2 - 3	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
78	piazza orti di s. francesco	10	S1-2	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
79	piazza orti di s. francesco	4	S1-2 - 3	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
80				SOPPRESSO
81	piazza orti di s. francesco	4	S1-2	APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO

Stampa e firma in blu.

82	piazza orti di s. francesco	5	S1-2 - 3		APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
83	piazza orti di s. francesco	5	S1-2		APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
84	piazza orti di s. francesco	17	T		UFFICIO
85	piazza orti di s. francesco	17	T		UFFICIO
86	piazza orti di s. francesco	1-3	T		UFFICIO
87	piazza orti di s. francesco				SOPPRESSO
88	piazza orti di s. francesco	13	T		UFFICIO
89	piazza orti di s. francesco	11	T		UFFICIO
90	piazza orti di s. francesco	13	T		UFFICIO
91	piazza orti di s. francesco	4	2-3		APPARTAMENTO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO
92	piazza orti di s. francesco	4	S1		CANTINA

Visura telematica

Oggetto:

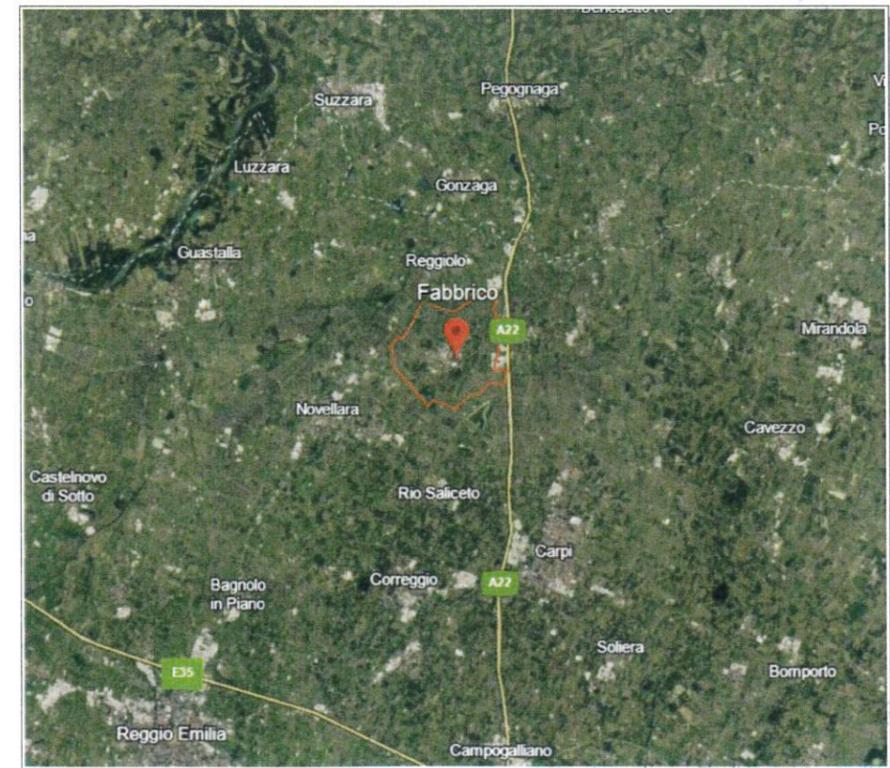
**Perizia di stima sommaria di una porzione di fabbricato adibito all'uso di civile abitazione e locali accessori, sito nel comune di Fabbrico (RE), Piazza Orti di San Francesco n. 5, piani secondo, terzo e seminterrato censito al C.F. dello stesso comune nel Fg. 17 part. 513 subb. 82, 31.**

**Allegato B - Attestato di Prestazione Energetica**

Committente:

**MABO HOLDING S.P.A.**

c.f. 00102680519



MMstudio - Michele Mariottini ingegnere

Casentino: Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) - Arezzo: Via Guido Monaco n° 65, 52100, Arezzo  
www.michelemariottini.it studiotechnico@michelemariottini.it - tel. +39 0575 594961

1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: FABBRICO  
 Indirizzo: Piazza Orti di San Francesco n.5  
 Piano - Interno: 2-3  
 Coordinate Gis: LAT: 44.8723 LON: 10.8092  
 Proprietario: MOBA HOLDING S.p.a. P.Iva: 00102680519  
 Destinazione d'uso: E1 (1) - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
D450	/	17	513	82	

2. DATI GENERALI

Oggetto dell'attestato: Unità immobiliare  
 N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1  
 Finalità dell' APE: Passaggio di proprietà o compravendita  
 Zona climatica: E  
 Anno di costruzione (presunto): 1994

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva non presente  
 Produzione acqua calda sanitaria  
 Ventilazione meccanica non presente  
 Illuminazione artificiale non presente  
 Trasporto di persone o cose non presente

4. PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione Energetica del Fabbricato	Prestazione Energetica Globale	Riferimenti
<p><b>INVERNO</b></p>	<p><b>ESTATE</b></p>	<p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:                      Se nuovi: <b>A1 44,45 kWh/m² anno</b>                      Se esistenti: <b>117,49 kWh/m² anno</b></p>
<p><b>CLASSE ENERGETICA F</b></p> <p><b>EP<sub>gl,nren</sub> 117,49 kWh/m² anno</b></p>		<p>Edificio a energia quasi zero</p>

5. IMPIANTI PRESENTI

Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP <sub>ren</sub> [kWh/m²/anno]	EP <sub>nren</sub> [kWh/m²/anno]
Caldaia Tradizionale	1994		23,30	59,96%	0,92 [kWh/m²/anno]	117,50 [kWh/m²/anno]
Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	158,08 [kWh/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	68,48
Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	926,25 [Smc/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	1809,26

6. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE AI SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

Climatizzazione invernale	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	Superficie disperdente [m²]	Rapporto S/V	EP <sub>Hnd</sub> [kWh/m²/anno]
	293,65	80,84	88,50	0,30	53,59
Climatizzazione estiva	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	A <sub>sol,est</sub> [m²]	A <sub>sol,est</sub> / A <sub>sup</sub>	Y <sub>IE</sub> [W/m²K]
	0,00	0	4,58	0,057	0,2764

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

Indice della prestazione energetica non rinnovabile	Indice della prestazione energetica rinnovabile	Emissioni di CO2
EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m² anno	EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m² anno	kg/m² anno
117,49	0,92	23,23

8. RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE							
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI							
Codice	Tipo di intervento e descrizione	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo del ritorno dell'investimento (anni)	Indice EP <sub>gl,nren</sub> raggiungibile con l'intervento (kWh/m² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP <sub>gl,nren</sub> raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 3	Impianto climatizzazione - Inverno - Sostituzione Caldaia	NO	8	93,28	E	93,28	E

9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno VETTORE ENERGETICO: Nessuno

SOGGETTO CERTIFICATORE

07785 ING.JUNIOR NOCERA ARMANDO

TECNICI PREPOSTI

07785 ING.JUNIOR NOCERA ARMANDO

SOGGETTO CERTIFICATORE

07785 ING.JUNIOR NOCERA ARMANDO

*Handwritten signature*

**10. DATI DI BASE E DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

**Metodologia di calcolo utilizzata:** Procedura e metodo di calcolo di progetto o di calcolo standardizzato (all. A-3 punto 3.1, 4.1)

**Origine dei dati:** Rilievo in sito

**Software di calcolo utilizzato:** NAMIRIAL TERMO

**11. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

SI NO

in data: 12/04/2024

**12. SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

SI NO

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

SI NO

**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

Il codice univoco di identificazione riportato sul presente Attestato di Prestazione Energetica ne conferma l'avvenuta registrazione per via telematica nel sistema SACE, anche ai fini della sua effettiva validità. La registrazione avviene mediante apposizione di firma digitale del documento formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'articolo 71 del D.Lgs. 7 Marzo 2005, n. 82-CAD, che garantiscono l'identificabilità dell'autore e l'integrità del documento stesso. Esso è trasmesso alla Regione Emilia-Romagna in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000, n. 445. Con la sottoscrizione del presente Attestato e la relativa registrazione nel sistema SACE il Soggetto Certificatore assume la responsabilità di legge per quanto concerne:

- la conformità del presente Attestato alle disposizioni vigenti in materia di certificazione energetica degli edifici,
- la asseverazione dei dati riportati del presente Attestato,
- il rispetto delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio,
- ferme restando le responsabilità in capo al tecnico o ai tecnici abilitati ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett b) del DPR 75/2013, preposti alla determinazione della prestazione energetica e indicati nell'attestato.

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni".

**SEZIONI 1 E 2**

Contengono informazioni generali circa l'immobile e la proprietà: nel caso di APE relativo ad immobili con diversi proprietari o diversi riferimenti catastali, questi vengono elencati rispettivamente nelle successive sezioni 10 e 12. Tra le informazioni generali è riportata la motivazione (finalità) alla base della redazione dell'APE: nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**SEZIONE 3**

Riporta i servizi energetici presenti nell'edificio, in relazione ai quali sono state determinate le sue prestazioni energetiche. I servizi presenti sono evidenziati in nero, quelli non presenti sono in grigio chiaro

**SEZIONE 4**

Riporta le principali caratteristiche prestazionali dell'edificio, tra cui:

- il valore dell'indice di prestazione energetica globale (EPgl,nren, ovvero il fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti) e la relativa classe di prestazione dell'edificio (rapportata ad una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente)
- la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice fornisce un'indicazione della capacità dell'involucro edilizio di isolare termicamente, d'estate e d'inverno, gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. I valori di riferimento per la effettuazione di tale valutazione sono indicati alla successiva sezione 6; i valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3, mentre la scala di valutazione qualitativa utilizzata si basa sul seguente criterio grafico:



**QUALITA' ALTA**



**QUALITA' MEDIA**



**QUALITA' BASSA**

- la classificazione dell'edificio come "Edificio a energia quasi zero", ovvero edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria
- riferimenti: viene riportato il raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

**SEZIONE 5**

Riporta le prestazioni energetiche degli impianti che forniscono i servizi energetici di cui alla sezione 3: in particolare, per ciascun impianto vengono indicati gli specifici indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, le emissioni di CO2 e i consumi stimati per ogni fonte o vettore energetico impiegato.

**SEZIONE 6**

Riporta le principali caratteristiche dell'involucro edilizio, in base alle quali viene effettuata la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti, di cui alla sezione 4.

**SEZIONE 7**

Riporta l'indice globale di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione, e l'indice di emissione di CO2.

**SEZIONE 8**

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

**SEZIONE 9**

Riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

**SEZIONE 10**

Fornisce indicazioni sulle metodologie e sui dati di base utilizzati per il calcolo della prestazione energetica dell'edificio.

Pagamento del contributo di cui alla L.R. 26/2004 articolo 25-ter comma 7 effettuato con identificativo:

**8D1D02B0-0302-4F27-8CB4-A876FAB04AC5**

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

07785 ING.JUNIOR NOCERA ARMANDO

Timbro e Firma

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

07785-558090-2024

RILASCIATO IL 23/04/2024

VALIDO FINO AL 23/04/2034

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

07785 ING.JUNIOR NOCERA ARMANDO

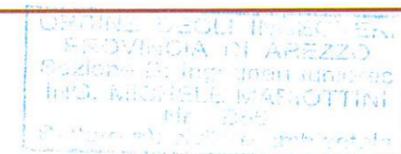
Timbro e Firma

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

07785-558090-2024

RILASCIATO IL 23/04/2024

VALIDO FINO AL 23/04/2034



*Handwritten signature*



REPERTORIO n. 66.095

REPUBBLICA ITALIANA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Articolo 1, n.4 del R.D.L. 14 luglio 1937 n.1666).

Il dì Undici giugno duemilaventiquattro, in Poppi alla Via Roma n.218 - Ponte a Poppi, nel mio studio,

11 GIUGNO 2024

Innanzi a me Dr. FRANCESCO PANE, Notaio in Poppi, iscritto al Collegio Notarile di Arezzo, senza l'assistenza dei testimoni non richiesti dalla parte nè da me Notaio,

SI COSTITUISCE

- MARIOTTINI MICHELE, nato a Castel San Niccolò il 21 dicembre 1966, residente in Bibbiena, Via Rosa Scoti Franceschi n.33, C.F. n.MRT MHL 66T21 C263Q, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo al n.B 65 in data 7 ottobre 2015, quale ingegnere civile e ambientale iunior, della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la perizia di stima che precede composta da sedici (16) fogli per trentuno (31) facciate, oltre due (2) allegati, chiedendomi di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta io Notaio ammonisco ai sensi di Legge il costituito, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

" Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità. "

Del che il presente verbale, in parte scritto da me ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione a norma di legge in un foglio di cui si è occupata una facciata sin qui, io Notaio ho dato lettura al costituito che lo approva e con me lo sottoscrive alle ore dieci e minuti *Passante*.

*Quidam pro Notario*

*[Handwritten signature and stamp]*

