



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 Montecreto (MO) complesso edilizio posto lungo via Centro Sportivo ed appartamento con ingresso su via Piastre n. 5, piani terra e seminterrato censito al C.F. dello stesso comune nel Fg. 25 part. 331 subb. 22, 40.

Relazione Perizia di Stima

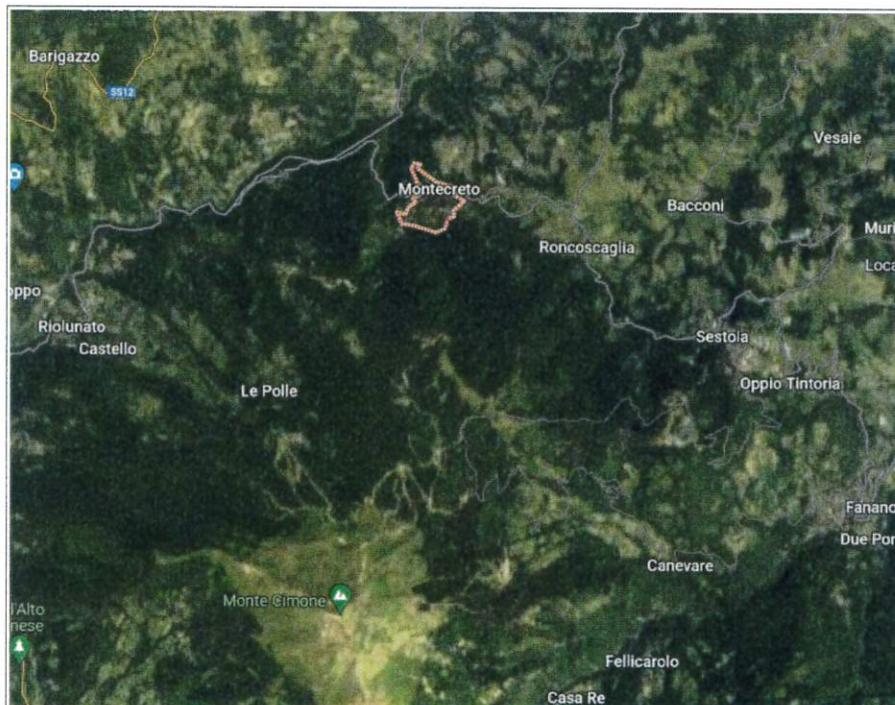
Committente:

MABO HOLDING S.P.A.

c.f. 00102680519



REPUBBLICA ITALIANA
UFFICIO DEL REGISTRO
PROVINCIA DI AREZZO
Sezione B
ING. MICHELE MARIOTTINI
Settore a) civile



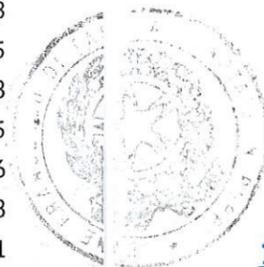
UFFICIO DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI AREZZO
Sezione B: Ingegneri
ING. MICHELE MARIOTTINI
Nr. 855
Settore a): civile e ambientale

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

Indice generale

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	5
3. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA.....	8
4. CURRICULUM URBANISTICO EDILIZIO.....	15
5. DIFFORMITA' EDILIZIE ED IPOTESI RISOLUTIVE.....	16
6. PROVENIENZA.....	18
7. IMPIANTI TECNOLOGICI -A.P.E.....	21
8. CRITERI DI STIMA.....	22
9. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI.....	24
10. CONCLUSIONI.....	26
11. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	27



Oggetto: **Perizia di stima sommaria di una porzione di fabbricato adibito all'uso di civile abitazione e locali accessori, sito nel comune di Montecreto (MO) complesso edilizio posto lungo via Centro Sportivo ed appartamento con ingresso su via Piastre n. 5, piani terra e seminterrato censito al C.F. dello stesso comune nel Fig. 25 part. 331 subb. 22, 40 .**

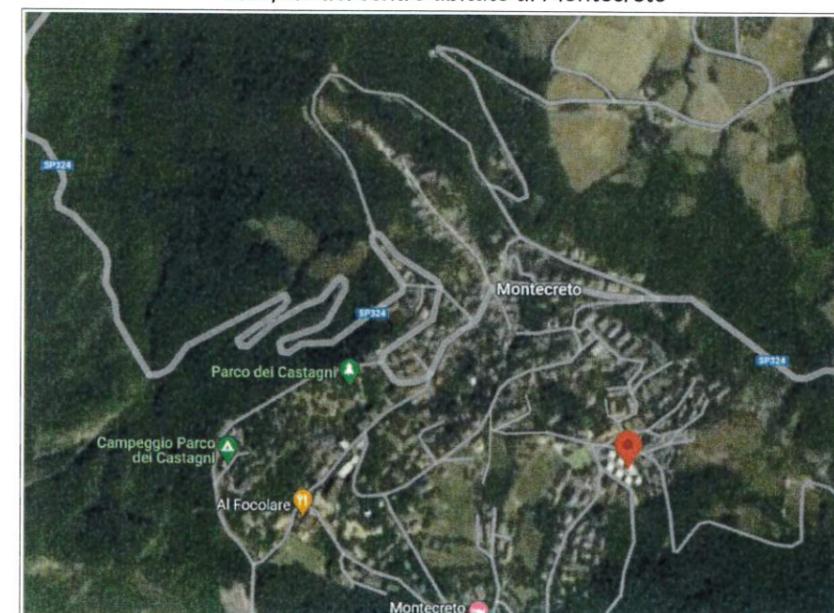
1. PREMESSA

La presente perizia di stima sommaria è stata commissionata sottoscritto, ing. Michele Mariottini con studio in Bibbiena (AR), con incarico del 30.11.2022 dal commissario prof. 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 terra e di una autorimessa coperta al piano seminterrato di un edificio posto in via Piastre (detta anche Via le Piastre) n. 5 a Montecreto (MO).

Segue la fig. 1 con l'ortofoto del centro abitato di Montecreto ed evidenziato con il segnaposto in rosso il complesso residenziale, composto da più edifici, in cui si trova il bene oggetto di stima.

- Fig. 1 -
Ortofoto del centro abitato di Montecreto



DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI AREZZO
Sezione B: Ingegneri junior
ING. MICHELE MARIOTTINI
Nr. B65
Settore a): civile e ambientale

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

Al complesso immobiliare in cui si trovano gli immobili oggetto di stima, si arriva da via Centro Sportivo ed è situato nella periferia del paese di Montecreto in prossimità del centro sportivo del paese. Il complesso è chiamato dagli abitanti anche "La Sorgente". A sud del complesso edilizio si trovano le aree boscate che circondano il centro abitato.

A poche centinaia di metri si trovano gli impianti di risalita di Montecreto, che fanno riferimento al comprensorio del Monte Cimone.

L'appartamento oggetto di stima fa' parte di una delle sette palazzine che compongono il complesso "edilizio-residenziale", che ha una vocazione per lo più turistico-ricettiva, che di residenza stabile. Il complesso edilizio è stato costruito da fine degli anni '70 del secolo scorso, sino a poco più della metà degli anni '80; l'edificio in questione è stato reso abitabile nel 1983.

- Fig. 2 -

Ortofoto del complesso immobiliare con i sette edifici
Cerchiata in rosso l'ubicazione della palazzina ove si trova l'appartamento oggetto di stima, in via Piastre n. 5 (detta anche via Le Piastre).



MMstudio

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

2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il complesso edilizio e la palazzina in cui si trovano i beni oggetto di stima, si trovano nei pressi del centro sportivo comunale, lungo appunto via Centro Sportivo, mentre la palazzina in cui si trovano le due unità immobiliari oggetto di stima hanno accesso da via Le Piastre o via Piastre n. 5.

La segnaletica comunale sul luogo la indica come Via Piastre n. 5, vedi foto di seguito riportata, anche se nella cartografica è spesso indicata come Via le Piastre.

- Fig. 3 -

Estratto Ortofoto
Via le Piastre o via Piastre n. 5
Cerchiata in rosso l'ubicazione dell'appartamento



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 è posto al piano terra e l'autorimessa si trova al piano seminterrato.

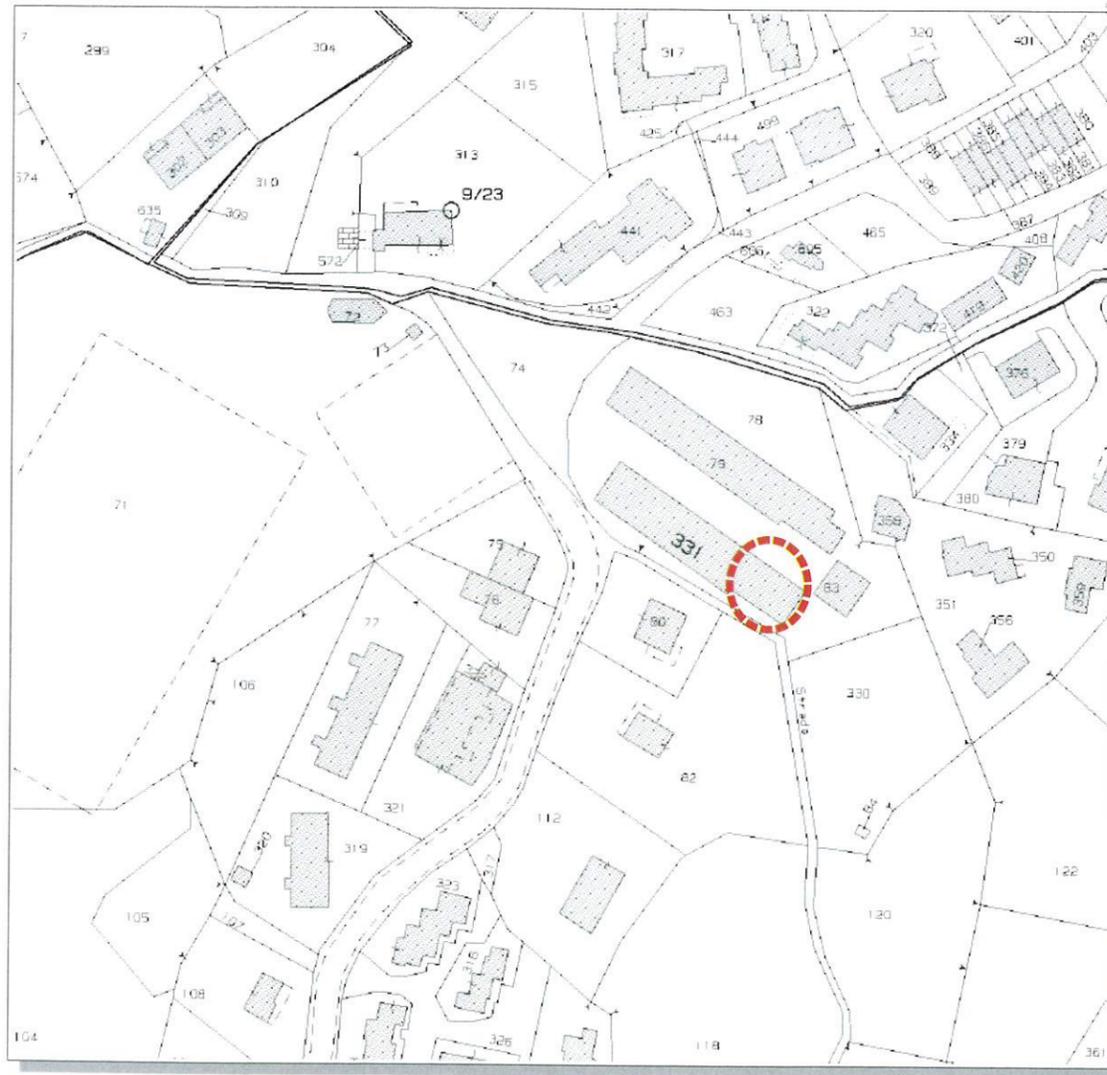
MMstudio

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

ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI AREZZO
Sezione B: Ingegneri Junior
ING. MICHELE MARIOTTINI
C.A. 01/02/2018
C.A. 01/02/2018

L'appartamento è accessibile dal vano scale condominiale, mentre il piano seminterrato è raggiungibile sia dalla corte interna formata dalle palazzine, corte che si apre su via del Centro Sportivo, sia dalle scale interne all' appartamento.

- Fig. 4 -
Estratto della mappa catastale
C.F. Fg 25 part. 331
Cerchiato in rosso l'ubicazione dell' appartamento e dell' autorimessa



Via Piastre apparirebbe catastalmente anche come una strada pubblica.

Come si può notare dalle foto aeree, ove si vedono i livelli fuori terra, il complesso immobiliare appare formato da sette palazzine autonome ed a se stanti. Nell' estratto di mappa invece, in cui è riportata la superficie coperta del piano seminterrato, il complesso è formato da due costruzioni in linea contrapposte e un fabbricato sul lato est che va' di fatto a chiudere lo

MMstudio

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

spazio tra le due linee di costruzioni, creando una corte interna che si affaccia su via Centro Sportivo.

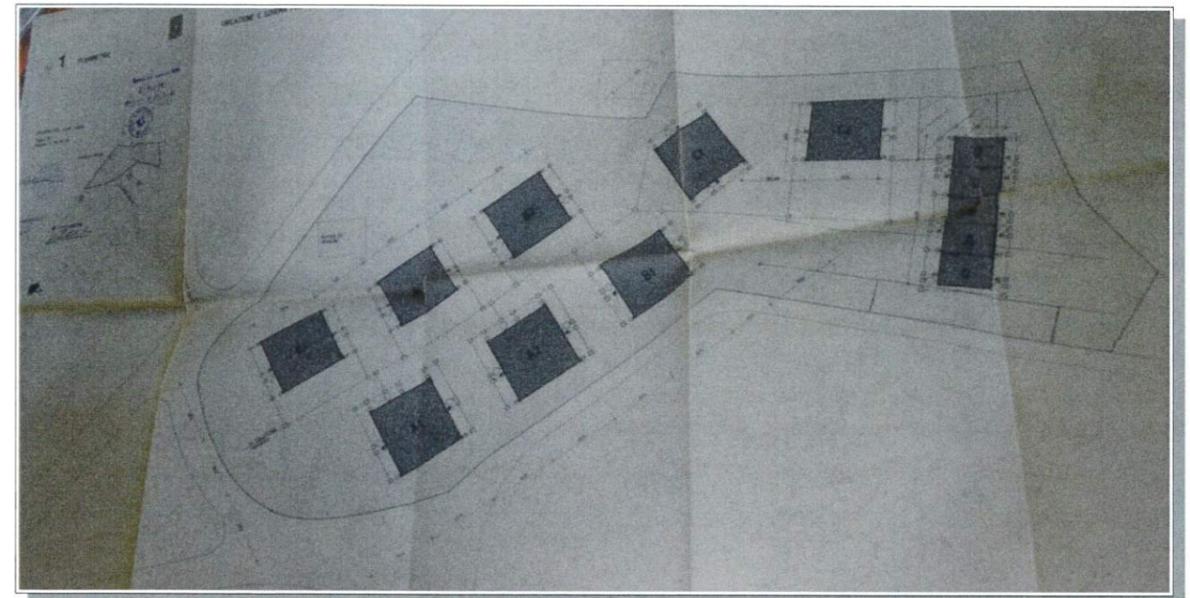
Il complesso immobiliare è stato realizzato a fine del decennio del 1970 a seguito del rilascio della Concessione Edilizia ai sensi della L. 10/1977 n° 118 del 27.07.1978 al sig. Tito Zanni, volturata poi dal Comune di Montecreto alla società CIMONE s.p.a. con sede in Firenze (pratica edilizia n. 294/1977).

In data 30.06.1982 viene rilasciata dal Comune di Montecreto alla società CIMONE s.p.a. l' Autorizzazione di Variante per le opere in corso di cui alla C.E. n° 118/1978, autorizzazione prot. n° 1695 dello stesso 30.06.1986, di fatto seconda variante C.E. originaria. La prima variante e' l' Autorizzazione di Variante la n° 2444 del 09.10.1981.

Sulla base di questa seconda variante del 30.06.1982 e' stato rilasciato dal Comune di Montecreto (MO) alla CIMONE s.p.a., la Dichiarazione di Abitabilità in data 30.10.1983 del fabbricato "B1" una delle sette palazzine, quella in cui si trovano i beni oggetto di perizia.

Il Comune di Montecreto all' epoca di realizzazione della costruzione non era classificato in zona sismica e perciò non sottoposto alle disposizioni di cui alla L. 64/1974.

- Fig. 5 -
Estratto della Tav. 1 della Seconda Variante alla C.E. n° 118/1978
il terzo da sinistra in basso l'edificio "B1"



Al piano seminterrato del complesso si trovano le autorimesse dei piani soprastanti (senza apparente vincolo diretto di pertinenzialità, anche perché precedenti alla L. 122/1989), mentre al piano terra, al piano primo ed al piano secondo si trovano 2 appartamenti a piano in ogni livello per un totale di sei appartamenti per ogni palazzina.

MMstudio

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

OPDINE DEGLI INGEGNERI DI AREZZO
Sezione B: ING. MICHELE MARIOTTINI
Nr. 365
Settore a): CIVILE e Ambientale

Dalla corte centrale esterna, formata dai tre fabbricati ed accessibile da via Centro Sportivo, non si ha accesso diretto alle abitazioni presenti nelle palazzina ma si ha accesso diretto solo alle autorimesse poste al piano seminterrato. A questo fanno eccezione alcuni appartamenti tra cui quello in perizia.

Le abitazioni hanno accessi sul perimetro esterno formato dai tre fabbricati. La palazzina ove si trovano i beni oggetto di stima ha l'accesso condominiale in via Piastre n. 5.

Il territorio comunale di Montecreto si trova in prossimità del Monte Cimone e turisticamente fa parte dell'omonimo comprensorio sciistico dell'appennino. Il comprensorio e' ben organizzato e vanta circa di 50 km di piste per sci alpino.

A poche centinaia di metri dal complesso residenziale in questione si trovano gli impianti di risalita di "Stellaro" che sono collegati direttamente con il comprensorio sciistico.

Montecreto si trova ad un'altitudine di circa 900 m. s.l.m. ed è turisticamente frequentata sia d'inverno che d'estate, dato che si trova in mezzo ad un'importante area naturalistica.

La località turistica a detta degli abitanti continua ad avere una sua attrattività anche con i cambiamenti climatici degli ultimi decenni, se può aver perso un po' d'interesse nel periodo invernale ne ha acquistato pare, durante il periodo estivo per le alte temperature che si raggiungono in pianura.

La località è raggiungibile da nord per tramite dell'Autostrada A1 (uscita Modena Sud), poi Vignola, strada Fondovalle, Fanano, Sestola, sino a Montecreto mediante la strada provinciale 324, mentre da sud mediante l'Autostrada Firenze Mare (uscita Lucca), poi Abetone, Riolunato, sino a raggiungere Montecreto. Ovviamente la località non è vicino ai centri urbani più importanti del fondo valle e raggiungerla dall'autostrada si impiega molto tempo.

Ovviamente il mezzo di trasporto che può essere utilizzato e' l'autobus o l'automobile dato che la località non e' servita dal servizio ferroviario.

3. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Le due 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 terra e in parte seminterrato, via

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

Piastre n.5 (ovvero via Le Piastre) - catastalmente: via del Centro Sportivo; Comune di Montecreto (MO) C.F. fg. 25 part. 331 subalterno 22 - cat. A/2 classe 2ª consist. 3,5 vani, Sup. catastale totale 54 m², rendita € 289,22 - via del Centro Sportivo Piano S1 - T;

2. Autorimessa posta al piano seminterrato, via Piastre s.n.c., Comune di Montecreto (MO) C.F. fg. 25 part. 331 subalterno 40 - cat. C/6 classe 8ª consist. 12 m², Sup. catastale totale 13 m², rendita € 22,31 - via del Centro Sportivo Piano S1;

I due subalterni di cui sopra, secondo la documentazione catastale riscontrata avrebbero, salvo se altri, diritti reali sui seguenti subalterni:

- Part. 78 sub. 1 - B.C.N.C. a tutti i subalterni - "Scale e camminamenti" e corte interna per accesso alla autorimessa (al sub. 40 ed al sub. 22 della part. 331);
- Part. 331 sub. 1 - B.C.N.C. a comune dei subalterni da 2 a 59 della part. 331, dei subalterni da 1 a 11 della part. 83 e dei subalterni da 2 a 48 della part. 79 - "Terrazzi di copertura" area esterna;
- Part. 331 sub. 20 - B.C.N.C. a comune dei subalterni da 21 a 26 della part. 331 - scale a servizio dei subalterni;

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 DOCA per ripristinare la conformità catastale.

Il sottoscritto ha elaborato la variazione catastale che e' stata registrata (approvata) in data 04.06.2024 con protocollo MO0054759, codice di riscontro 000A68848.

Le unità immobiliari sono perciò in possesso della conformità catastale.

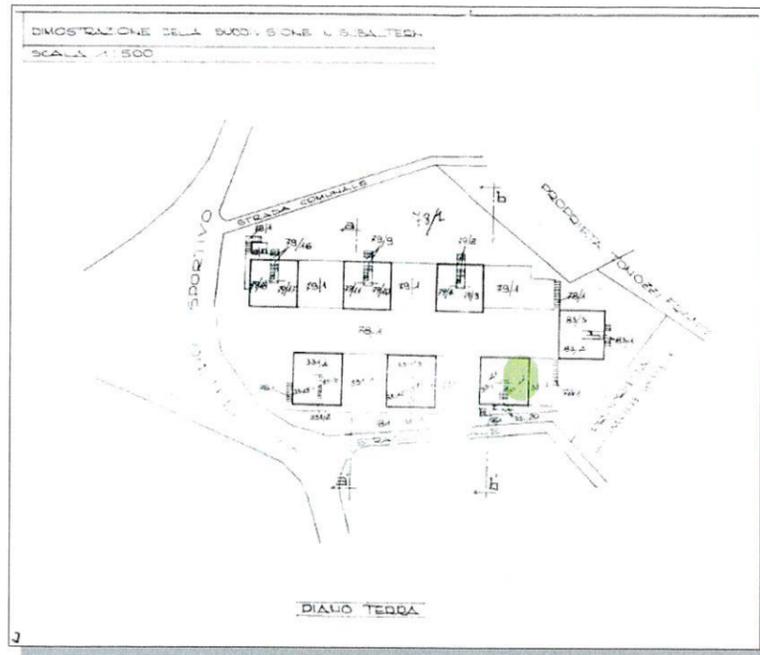
Di seguito si riportano gli estratti dell'elaborato planimetrico catastale con la localizzazione delle due unità immobiliari e l'elenco dei subalterni.

- Fig. 6 -

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



Estratto dell' elaborato planimetrico catastale
C.F. Fg 25 part. 331 sub. 22 estratto del Piano Terra



- Fig. 7 -
Estratto dell' elaborato planimetrico catastale
C.F. Fg 25 part. 331 estratto Piano Seminterrato

ELABORATO PLANIMETRICO

ESTRATTO DI MAPPA ED ELENCO DEI SUBALTERNI ATTORNITI

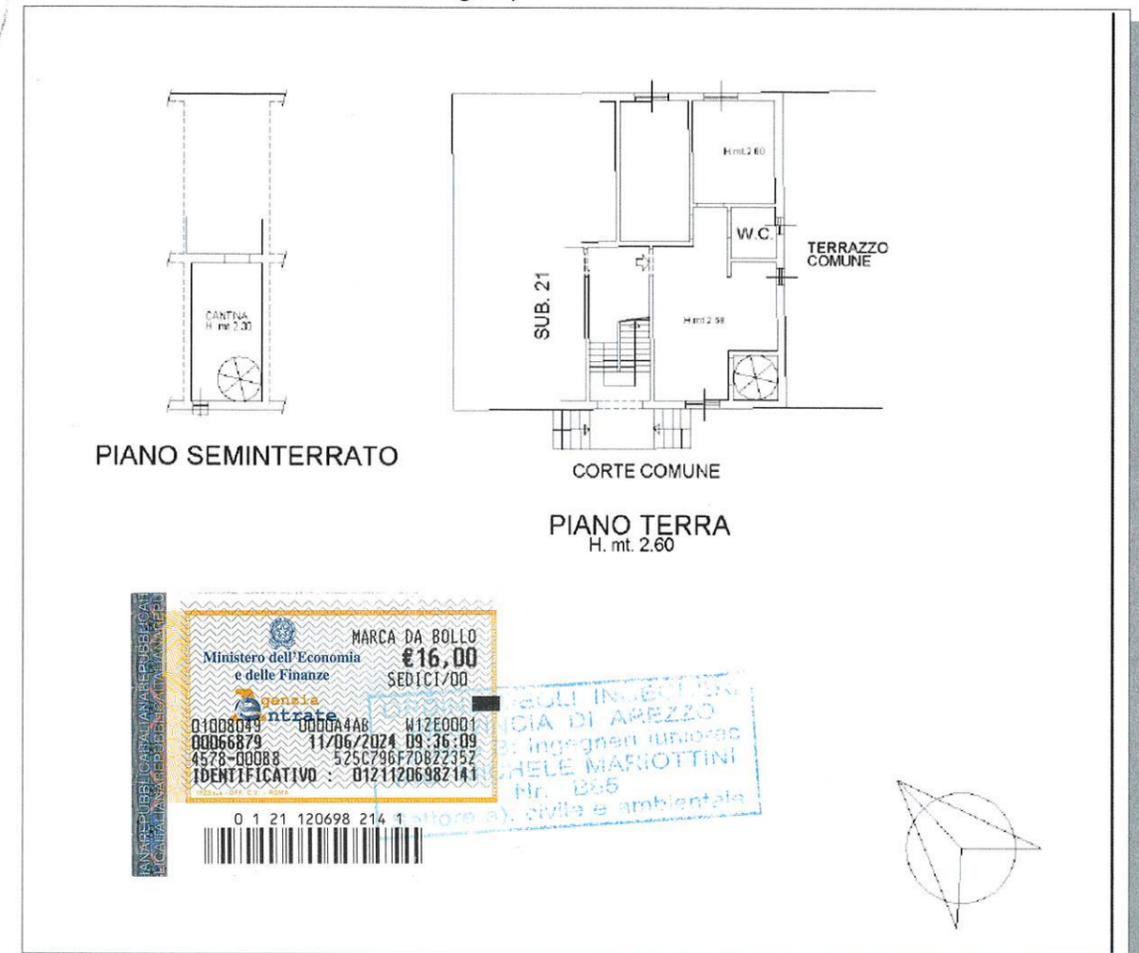
COMUNE DI MONTECRETO
FOLIO N° 25 MAPPALE 78-79-83-331
DENUNCIA TIPO MAPPALE N° 1282 DEL 04/08/1983

SEQUE N° 331	SEQUE N° 77
1 - APPTO - D1	1 - APPTO - DT
2 - SODDESSO	2 - SODDESSO
3 - SODDESSO	3 - SODDESSO
4 - SODDESSO	4 - SODDESSO
5 - SODDESSO	5 - SODDESSO
6 - SODDESSO	6 - SODDESSO
7 - SODDESSO	7 - SODDESSO
8 - SODDESSO	8 - SODDESSO
9 - SODDESSO	9 - SODDESSO
10 - SODDESSO	10 - SODDESSO
11 - SODDESSO	11 - SODDESSO
12 - SODDESSO	12 - SODDESSO
13 - SODDESSO	13 - SODDESSO
14 - SODDESSO	14 - SODDESSO
15 - SODDESSO	15 - SODDESSO
16 - SODDESSO	16 - SODDESSO
17 - SODDESSO	17 - SODDESSO
18 - SODDESSO	18 - SODDESSO
19 - SODDESSO	19 - SODDESSO
20 - SODDESSO	20 - SODDESSO
21 - SODDESSO	21 - SODDESSO
22 - SODDESSO	22 - SODDESSO
23 - SODDESSO	23 - SODDESSO
24 - SODDESSO	24 - SODDESSO
25 - SODDESSO	25 - SODDESSO
26 - SODDESSO	26 - SODDESSO
27 - SODDESSO	27 - SODDESSO
28 - SODDESSO	28 - SODDESSO
29 - SODDESSO	29 - SODDESSO
30 - SODDESSO	30 - SODDESSO
31 - SODDESSO	31 - SODDESSO
32 - SODDESSO	32 - SODDESSO
33 - SODDESSO	33 - SODDESSO
34 - SODDESSO	34 - SODDESSO
35 - SODDESSO	35 - SODDESSO
36 - SODDESSO	36 - SODDESSO
37 - SODDESSO	37 - SODDESSO
38 - SODDESSO	38 - SODDESSO
39 - SODDESSO	39 - SODDESSO
40 - SODDESSO	40 - SODDESSO
41 - SODDESSO	41 - SODDESSO
42 - SODDESSO	42 - SODDESSO
43 - SODDESSO	43 - SODDESSO
44 - SODDESSO	44 - SODDESSO
45 - SODDESSO	45 - SODDESSO
46 - SODDESSO	46 - SODDESSO
47 - SODDESSO	47 - SODDESSO
48 - SODDESSO	48 - SODDESSO
49 - SODDESSO	49 - SODDESSO
50 - SODDESSO	50 - SODDESSO
51 - SODDESSO	51 - SODDESSO
52 - SODDESSO	52 - SODDESSO
53 - SODDESSO	53 - SODDESSO
54 - SODDESSO	54 - SODDESSO
55 - SODDESSO	55 - SODDESSO
56 - SODDESSO	56 - SODDESSO
57 - SODDESSO	57 - SODDESSO
58 - SODDESSO	58 - SODDESSO
59 - SODDESSO	59 - SODDESSO
60 - SODDESSO	60 - SODDESSO
61 - SODDESSO	61 - SODDESSO
62 - SODDESSO	62 - SODDESSO
63 - SODDESSO	63 - SODDESSO
64 - SODDESSO	64 - SODDESSO
65 - SODDESSO	65 - SODDESSO
66 - SODDESSO	66 - SODDESSO
67 - SODDESSO	67 - SODDESSO
68 - SODDESSO	68 - SODDESSO
69 - SODDESSO	69 - SODDESSO
70 - SODDESSO	70 - SODDESSO
71 - SODDESSO	71 - SODDESSO
72 - SODDESSO	72 - SODDESSO
73 - SODDESSO	73 - SODDESSO
74 - SODDESSO	74 - SODDESSO
75 - SODDESSO	75 - SODDESSO
76 - SODDESSO	76 - SODDESSO
77 - SODDESSO	77 - SODDESSO
78 - SODDESSO	78 - SODDESSO
79 - SODDESSO	79 - SODDESSO
80 - SODDESSO	80 - SODDESSO
81 - SODDESSO	81 - SODDESSO
82 - SODDESSO	82 - SODDESSO
83 - SODDESSO	83 - SODDESSO
84 - SODDESSO	84 - SODDESSO
85 - SODDESSO	85 - SODDESSO
86 - SODDESSO	86 - SODDESSO
87 - SODDESSO	87 - SODDESSO
88 - SODDESSO	88 - SODDESSO
89 - SODDESSO	89 - SODDESSO
90 - SODDESSO	90 - SODDESSO
91 - SODDESSO	91 - SODDESSO
92 - SODDESSO	92 - SODDESSO
93 - SODDESSO	93 - SODDESSO
94 - SODDESSO	94 - SODDESSO
95 - SODDESSO	95 - SODDESSO
96 - SODDESSO	96 - SODDESSO
97 - SODDESSO	97 - SODDESSO
98 - SODDESSO	98 - SODDESSO
99 - SODDESSO	99 - SODDESSO
100 - SODDESSO	100 - SODDESSO

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

L'unità immobiliare principale è l'appartamento ad uso residenziale, posta al terra della palazzina, catastalmente identificata dal sub. 22 della part. 331, con una stanza anche al piano seminterrato sottostante l'abitazione, stanza che è collegata con l'appartamento soprastante per mezzo di una scala a chiocciola metallica. La stanza al piano seminterrato, che ha una finestrella che da' su via Piastre, e' collegata con il vano autorimessa antistante mediante una porta metallica verniciata. L'autorimessa si affaccia sulla corte esterna tra i tre corpi di fabbrica catastalmente identificata dalla part. 79 subalterno 1 del Fg. 25.

- Fig. 8 -
Estratto della nuova planimetria catastale
C.F. Fg 25 part. 331 subalterno 22



All' abitazione al piano terra si accede dalle scale esterne che si affacciano su via Piastre o Le Piastre n. 5 sub subalterno 20 della part. 331. Da questo ingresso tramite le stesse scale condominiali identificate dallo stesso subalterno si scendono alcuni scalini e sulla destra si trova l'ingresso dell' appartamento di cui al sub. 22 della particella 331.

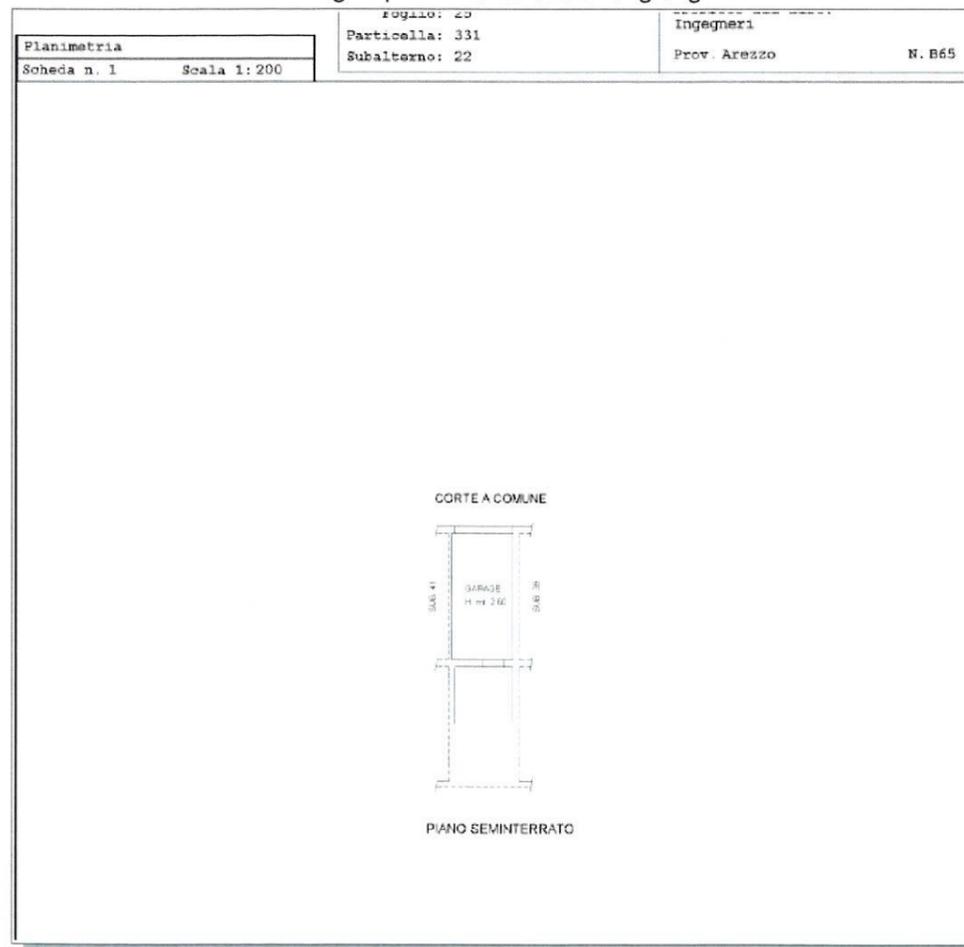
L' ingresso da direttamente sul locale "tinello - soggiorno - angolo cottura" dell'abitazione, da cui per mezzo di un piccolo disimpegno si accede ad una camera, ad una

camera-studio ed al bagno. Sempre sul locale d'ingresso poi, chiuso da una porta interna, si trova il piccolo accesso alla scala a chiocciola che porta alla "cantina" posta al piano seminterrato, che non ha caratteristiche abitabili come i vani principali. Detta stanza ha una finestrella che da' su via Piastre a fianco alle scale d'accesso alla palazzina.

La cantina ha un'altezza interna di circa 230 cm, mentre l'autorimessa di circa m 2,25. La stanza, non abitabile, e' collegata con l'autorimessa per mezzo di una porta interna in metallo che la divide dalla piccola autorimessa (larga solo circa m 2,30).

L'autorimessa e' libera e in essa e' presente il lavandino e lungo le pareti perimetrali in c.a. vi sono due cavedi a vista per il passaggio delle condotte presumibilmente degli appartamenti soprastanti. L'autorimessa e' collegata all'esterno, la corte piu' volte descritta, mediante una serranda a ribalta metallica e non termicamente isolata, tipica dell'epoca di costruzione.

- Fig. 9 -
Estratto della planimetria catastale
C.F. Fg 25 part. 331 subalterno 40 garage



La struttura portante dell'edificio non e' stato possibile riscontrarla nei documenti ritrovati con l'accesso agli atti al Comune di Montecreto, probabilmente anche perché la costruzione è

MMstudio

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

precedente all'entrata in vigore della zona sismica. A vista le strutture dei piani seminterrati (autorimesse e accessori) apparirebbero in calcestruzzo armato, per le strutture superiori in elevazione, l'edificio apparirebbe essere costruito con muratura portante. I solai di soffitto del piano seminterrato appaiono a vista come del tipo "predalles", mentre i superiori potrebbero essere predalles, o piu' facilmente in laterocemento. La gronda esterna del tetto intermedio apparirebbe in c.a. ed in buone condizioni di conservazione, mentre il tetto e la copertura in ultimo livello apparirebbe costruita in legno. Il manto di copertura apparirebbe realizzato con strato isolante-impermeabilizzante di colore argenteo o bianco.

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

Gli impianti di riscaldamento sono prevalentemente autonomi negli appartamenti e sono alimentati dalla rete pubblica di gas G.P.L.. Anche gli impianti elettrici degli appartamenti e delle proprietà esclusive sono autonomi. Con l'accesso agli atti in Comune sono stati ritrovati gli elaborati di verifica e progettuali dell'allora L. 373/1976, ma l'impianti di riscaldamento non appare realizzato come allora previsto con radiatori alimentati da un unico generatore.

L'impianto di riscaldamento dell'abitazione è autonomo ed è presente solo nelle stanze di piano terra. La stanza al piano seminterrato del sub. 22 non e' riscaldata, così come non lo è l'autorimessa. Questo è costituito da tre caldaie murali, tipo termosifone, con presa d'aria ae scarico dall'esterno, alimentate presumibilmente dall'impianto gas GPL, marca STRACHE 3000. Queste si trovano nel tinello e nelle due stanze al piano terra, camera e studio. Nel bagnetto si trova un pannello radiante alimentato da energia elettrica con potenza presunta W 600 e uno scaldabagno sempre elettrico marca cortina potenza max W 1200 e capienza presumibile 80 litri. L'impianto e' stato costruito precedentemente all'entrata in vigore della L. 10/1991 e non e' stato possibile verificarne la funzionalità e la conformità alle vigenti normative. Segue l'APE redatto dall'ing. Nocera di Fabbrico (RE).

L'impianto elettrico, realizzato precedentemente alla L. 46/1990, appare in buone condizioni anche se datato.

Il vano scale e le parti a comune dell'edificio sono gestite per mezzo del condominio "La Sorgente". Preso contatti con le Agenzia Le Mura di Montecreto (MO) amministratrice del condominio per stimare l'eventuale residuo di debito dell'unità immobiliari in stima nei confronti del condominio, ma ad oggi non sono stati fornite informazioni in tal senso.

I pavimenti dell'appartamento sono 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 marrone. Il pavimento della cantinetta e' in calcestruzzo battuto e le porte descritte sono entrambe metalliche. L'autorimessa e' dotata di impianto elettrico, adduzione acqua e scarico acque chiare.

Non sono stati riscontrati nei locali, ne certificazioni ne manuali d'uso dell'impiantistica

MMstudio

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

presente e la Procedura non ne e' in possesso. Non è stato possibile reperire le Certificazioni di Conformità impiantistica.

La superficie dell' appartamento identificato dal sub. 22 della part. 331 è circa m² 54 (piano terra sup.lorda m² 61 circa) con un'altezza interna di circa m 2,60 al piano terra e circa m 2,25 al piano seminterrato, ma il locale non e' abitabile .

La superficie del garage identificato dal sub. 40 della part. 331 è circa m² 14 con un'altezza interna di circa m 2,25 (piano seminterrato sup.lorda m² 26 circa).

Le due unità immobiliari attualmente non sono occupate.

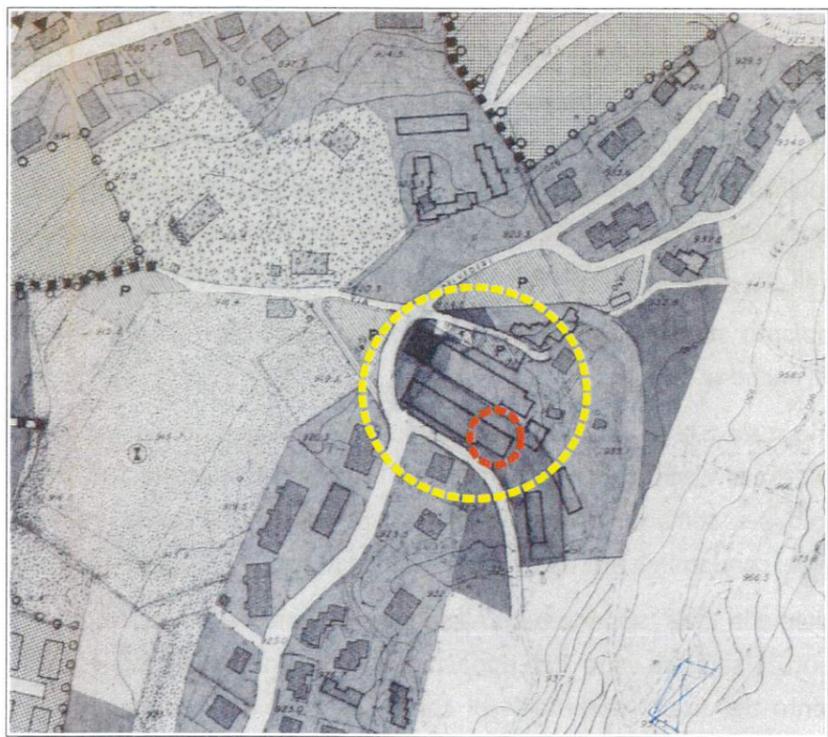
Preso atto del relativamente lungo periodo di abbandono, entrambe le unità immobiliari necessitano entrambe di interventi manutentivi e di verifica dell' impiantistica presente, specie quella relativa all' impianto di riscaldamento.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio si trova compreso nella zona "Residenziale di completamento" del P.R.G.C. tavola 13.

- Fig. 10 -

Estratto Tavola 13 di P.R.G.C.

Cerchiato in giallo l'intero complesso edilizio - Cerchiato in rosso la posizione dei beni in perizia



Le N.T.A. di Piano non danno limitazioni alle categorie d'intervento (le N.T.A. di P.R.G.C. pubblicate nel sito web comunale risalgono al 1992) , mentre per le destinazioni d'uso

MMstudio

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

permettono solo in parte al piano terra la possibilità di realizzare "laboratori e negozi" con il limite del 30% della SU.

Le N.T.A vigenti descrivono la z.t.o. all' art. 22. Le norme tecniche dispongono anche indici di edificabilità ed altri indici edilizio-urbanistici.

Di seguito si riporta un estratto della tavola di P.R.G.C. vigente al 01.02.2024 e pubblicato sul sito web del Comune di Montecreto.



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 MONTECRETO (RE) a seguito di specifica richiesta via PEC effettuata in data 01.02.2024.

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.

- 1) - Concessione Edilizia n. 118 del 27/07/1978, P. Edilizia 294/1977 rilasciata a Zani Tito;
- 2) - Voltura n. 165 del 20/01/1982 da Zani Tito a "Cimone S.p.a." della C.E. n. 118 del 27/07/1978 ;
- 3) - "Autorizzazione di Variante per opere in Corso" del 9/10/1981 prot. 2444;
- 4) - "Autorizzazione di Variante per opere in Corso" del 30/06/1982 prot. 1695;
- 5) - Proroga del 1/10/1984, alla C.E. 118/1978 scadente il 9/10/1984, fino al 9/10/1987;
- 6) - Nuova Concessione Edilizia n. 118 del 10/10/1987 per l'ultimazione di lavori edili non ultimati in termini". Con tale titolo edilizio viene prorogata la scadenza per il completamento dei lavori al 10/10/1990.
- 7) - Voltura n. 306 del 4/02/1989 da "Cimone S.p.a." a "CIMONE DUEMILA S.r.l.";
- 8) - Permesso di Abitabilità del 30/10/1983 P. Edilizia 294/1977, per il blocco B1 con riferimento alla C.E. originaria n.118/1978 ed alle prime due Autorizzazioni di Variante

MMstudio

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

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 Montecreto del 30.10.1983 pratica n° 294/1977 riporta l'attestazione di regolare conformità agli atti autorizzativi e di regolarità sanitaria. I lavori sono stati dichiarati conclusi il 06.10.1983.

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 espone 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 catastale già ripristinata.

6. PROVENIENZA

Il complesso edilizio descritto in precedenza, così come le due unità immobiliari oggetto di stima, è stato costruito ex novo a partire dall' anno 1978 a seguito del rilascio da parte del Sindaco di Montecreto della Concessione Edilizia n. 118 del 27/07/1978, P. Edilizia 294/1977 rilasciata a Zani Tito. Oltre al titolo iniziale sono state rilasciate dal Comune di Montecreto varianti in corso d'opera e proroghe ai titoli edilizi, così come descritto nel precedente capitolo.

Nell' anno 1981 a rogito del notaio dott.ssa Antonietta di Nazario Ziletti, in Fucecchio in

MMstudio

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

data 04.12.1981 rep. n. 17681 fasc. n. 6630 , il proprietario dott. Tito Zani vendeva alla società "CIMONE DUEMILA s.r.l.". con sede in Piombino (LI) il compendio immobiliare e, nel contratto di vendita, veniva espressamente citata anche la vendita della Concessione Edilizia n° 118 del 27.07.1978 rilasciata dal Comune di Montecreto sullo stesso complesso immobiliare.

Con voltura della C.E. n. 118/1978 sopra indicata, Voltura n. 165 del 20/01/1982 il titolo edilizio è stato volturato dall' allora titolare sig. Zani Tito, ed è pervenuto al nuovo titolare la società "Cimone S.p.a.".

Nell' anno 1987 , in data 15.09.1987 a rogito della dott. Elisabetta Giotti è stata stipulata in Pistoia (PT) la "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" della "compra vendita in rettifica" (rettifica dei dati catastali) sulle unità immobiliari poste in Montecreto, C.F. Fg. 25 partt. 311 sub. 22, sub. 40 e sub. 41 , trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 29.11.1991 reg. gen. 22711 reg. part. 15376 , contro "Cimone S.p.a." c.f. 01843520485 ed a favore del sig. Roberto Ercoli c.f. RCL RRT 33C25 D612I , il tutto per la piena proprietà.

Nell' anno 1995 , in data 25.05.1995 repertorio n. 11466 a rogito della dott. Elisabetta Giotti è stata stipulata in Firenze (FI) la "compravendita" delle unità immobiliari poste in Montecreto, C.F. Fg. 25 partt. 311 sub. 22, sub. 40 e sub. 41 , trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 14.06.1995 reg. gen. 10753 reg. part. 7344 , contro il sig. Roberto Ercoli c.f. RCL RRT 33C25 D612I , il tutto per la piena proprietà che vende e perciò a favore della sig. Meri Trinci c.f. TRN MRE 57B66 G713R .

Nell' anno 2000 , in data 16.02.2000 repertorio n. 34615 a rogito del dott. Francesco Pane è stata stipulata in Poppi (AR) il "contratto preliminare di vendita" delle unità immobiliari poste in Montecreto, C.F. Fg. 25 partt. 311 sub. 22 e sub. 40 , trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 23.02.2000 reg. gen. 4529 reg. part. 3340 , contro la sig. Meri Trinci c.f. TRN MRE 57B66 G713R , il tutto per la piena proprietà che vende e perciò a favore di MABO Prefabbricati S.P.A. c.f. 00102680519 .

Nell' anno 2001 , in data 05.12.2001 repertorio n. 38650 a rogito del dott. Francesco Pane è stata stipulata in Poppi (AR) la "compravendita" delle unità immobiliari poste in Montecreto, C.F. Fg. 25 partt. 311 sub. 22 e sub. 40 , trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 10.12.2001 reg. gen. 31153 reg. part. 20716 , contro la sig. Meri Trinci c.f. TRN MRE 57B66 G713R , il tutto per la piena proprietà che vende e perciò a favore di MABO Prefabbricati S.P.A. c.f. 00102680519 . (appartamento n. 18 del nucleo convenzionalmente indicato come B/1, e locale autorimessa al piano seminterrato indicato convenzionalmente come n. 31) . Sono compresi i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni del complesso.

Nell' anno 2002, con atto pubblico rogante Pane Francesco del 31/05/2002 Rep. n° 39752 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena al registro gen. 19771, reg. part. 14073 del 20/06/2002, relativo al "mutamento denominazione-ragione sociale" i beni

MMstudio

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

sono pervenuti a "Mabo Holding S.p.a." c.f. 00102680519, precedentemente denominata "Mabo Prefabbricati S.p.a."

Nell' anno 2003, con "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" rogante Elio Casilino del 05/12/2001 Rep. N° 27873 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena al registro gen. 19819, reg. part. 2398 del 11/07/2003, relativo al "annotazione a iscrizione - restrizioen di beni", formalità di riferimento iscrizione con numero di registro particolare 1845 del 17/06/1983, per le unità immobiliari unità immobiliari poste in Montecreto, C.F. Fg. 25 partt. 311 sub. 22 ed annessa cantina si rprocede alla restrizione dei beni a favore dell' ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO S.P.A. c.f. 00399750587 , contro CIMONE S.P.A., Firenze c.f. 01843520485.

In questo caso si deve notare che nella "Sezione D" della nota di trascrizione e' stato riportato: "ALL'APPARTAMENTO INDICATO NEL QUADRO B) E ANNESSA LA CANTINA". La nota qui descritta fa' riferimento al solo sub. 22 della part. 331, l'appartamento e nella "Sezione B" DELLA NOTA non riporta il sub. 40 che e' l'autorimessa. Molto probabilmente nella nota di trascrizione di cono due imprecisioni: nella "Sezione B" della nota di trascrizione per un mero errore materiale di compilazione non e' stato riportato il sub. 40 dell' autorimessa e poi nella "Sezione D" erroneamente si confonde la dizione di "autorimessa" o garage, in "cantina".

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. Fg. 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. Fg. 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 e' stato riscontrato il libretto del generatore di calore dell' abitazione (caldaia). La proprietà non e' in possesso delle Certificazioni di conformità degli impianti tecnologici.

L'impianto termico, descritto nel precedente capitolo, non essendo presente l'elettricità, non e' 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. 07785-558497-2024 del 24.04.2024.

- Fig. 12 -
il paese di Montecreto
In basso i tetti bianchi del complesso in esame



ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI AREZZO
Sezione B: Ingegneri junior
ING. MICHELE MARIOTTINI
Nr. 365
Sezione B: Ingegneri junior

MMstudio

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

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 e' elaborata per ottenere il piu' probabile valore di mercato dei beni immobiliari descritti.

L'appartamento e l'autorimessa pertinenziale, si trovano nell' area perifica del paese di Montecreto prossima alle strutture sportive pubbliche ed agli impianti di risalita che portano nel comprensorio del monte Cimone.

Di seguito una vista del centro abitato di Montecreto, ed in basso con le coperture di colore chiaro, il complesso di via Piastre .

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

- La qualità oggettiva dei beni ed il loro stato di conservazione e la necessità di opere manutentive dell' unità abitativa e dell' autorimessa;
- La posizione sicuramente di gran pregio ambientale, ma in quanto tale lontana dalle principali vie di comunicazione, per raggiungere Modena si impiega mediamente 90 minuti, Bologna 115 minuti e Pistoia quasi 2 ore. La località non e' servita da servizio ferroviario ma solo da pulman di linea ;
- Le caratteristiche del complesso immobiliare ;
- La presenza di autorimessa privata anche se di dimensioni in larghezza particolarmente strette ;
- 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 degli impianti e dei generatori di calore, oggi fuori mercato ;
- 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 ;

MMstudio

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

Segue l'estratto dell' interrogazione alla banca dati O.M.I..

- Fig. 13 -

I dati pubblicati dall' Osservatorio Immobiliare di A.d.E.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	900	L	2,9	3,7	L
Box	NORMALE	500	750	L	1,8	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	930	1250	L	3,4	4,9	L

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
 • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 • La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
 • Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
 • Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda
 • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate per il centro abitato di Montecreto, nell' ultimo valore disponibile, annualità 2023-1 , riporta i seguenti valori medioriportati in figura ---.

L'abitazione essendo un abitazione tipicamente studiata come abitazione per vacanze e visto il livello di finitura nelle foto allegate, puo' essere considerata come "abitazione di tipo economico" percio' con un valore medio di superficie lorda variabile da € 900/m² a € 700/m² .

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

MMstudio

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

STAMPATO IN AGENZIA
PROVINCIA DI AREZZO
SOTTOSCRITTO IN PRESENZA
ING. MICHELE MARIOTTINI
Nr. 365
Settore a): civile e ambientale

di partenza unitari possano essere stimati in:

- Abitazione piano secondo possa essere stimato in € 880,00 /m² ;
- Autorimessa possa essere stimato in € 490,00 /m² ;

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 € 2.000,00 compreso onorari concessori , pratiche tecniche e le relative imposte (IVA e Cassa Nazionale di Previdenza) e diritti di segreteria, oltre ad € 2.000,00 compreso relative imposte (IVA e C.N.P.) per la redazione del certificato d'idoneità statica o documentazione asseverata equipollente.

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 terra - part. 331 sub. 22	mq.	61,0	€ 880,00/mq.	€ 53.680,00
Autorimessa p. semint. - part. 331 sub. 40	mq.	14,0	€ 490,00/mq.	€ 6.860,00
Totale valore del bene in perizia				€ 60.540,00

Dal valore medio come sopra calcolato, comprensivo delle spese da sostenere di carattere manutentivo descritte in precedenza, è da applicare un abbattimento dei valori calcolati come di seguito descritto:

A) L'abbattimento del valore di un 8% circa a proposito delle differenze dei valori che generalmente si riscontrano tra le compravendite e libero mercato e le vendite coattive, che ammonta a circa € 5.000,00 ;

MMstudio

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

B) La decurtazione relativa alle regolarizzazioni edilizie-strutturali-catastali pari ad € 4.000,00.

Alla luce di ciò si stima un valore attivo dell' appartamento dell' autorimessa e delle parti comuni in € 51.540,00 (diconsi euro cinquantunomila cinquecentoquaranta/00).

Bibbiena li' 11.06.2024.

Ing. MICHELE MARIOTTINI

Michele Mariottini
ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI AREZZO
Sezione B: Ingegneri junior
ING. MICHELE MARIOTTINI
Nr. 865
Settore a): civile e ambientale



MMstudio

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

10. CONCLUSIONI

Il valore del compendio immobiliare è fortemente condizionato dalle caratteristiche descritte in precedenza.

Tanto si doveva ad espletamento dell' incarico ricevuto.

Alla presente perizia si allegano:

- Allegato A - Estratti di mappa, visure catastali, nuove planimetrie catastali ;
- Allegato B - L'attestato di prestazione energetica .

Bibbiena li' 11.06.2024.

Ing. MICHELE MARIOTTINI

Michele Mariottini

ORDINE DEI
PROVINCIA DI AREZZO
Sezione B: Ingegneri juniores
ING. MICHELE MARIOTTINI
Nr. B65
Settore a): civile e ambientale

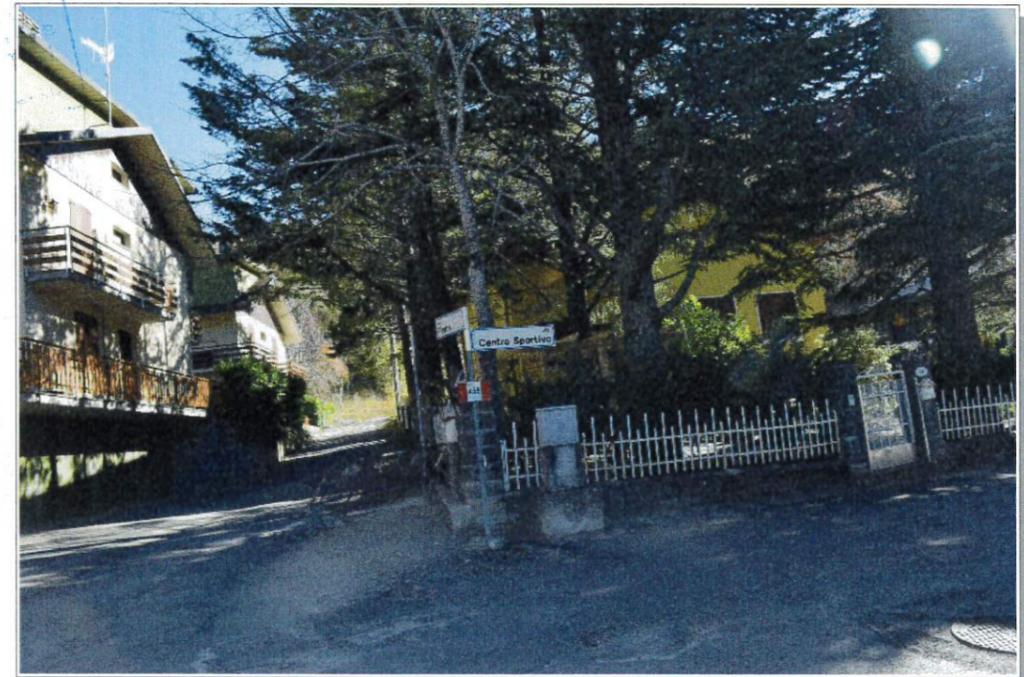


MMstudio

11. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Foto 1 -

Incrocio via Centro Sportivo, via Piastre ed in ultimo la palazzina via Piastre n. 5



- Foto 2 -

Vista prospetti sud ed ovest, da via Piastre della palazzina via Piastre n. 5

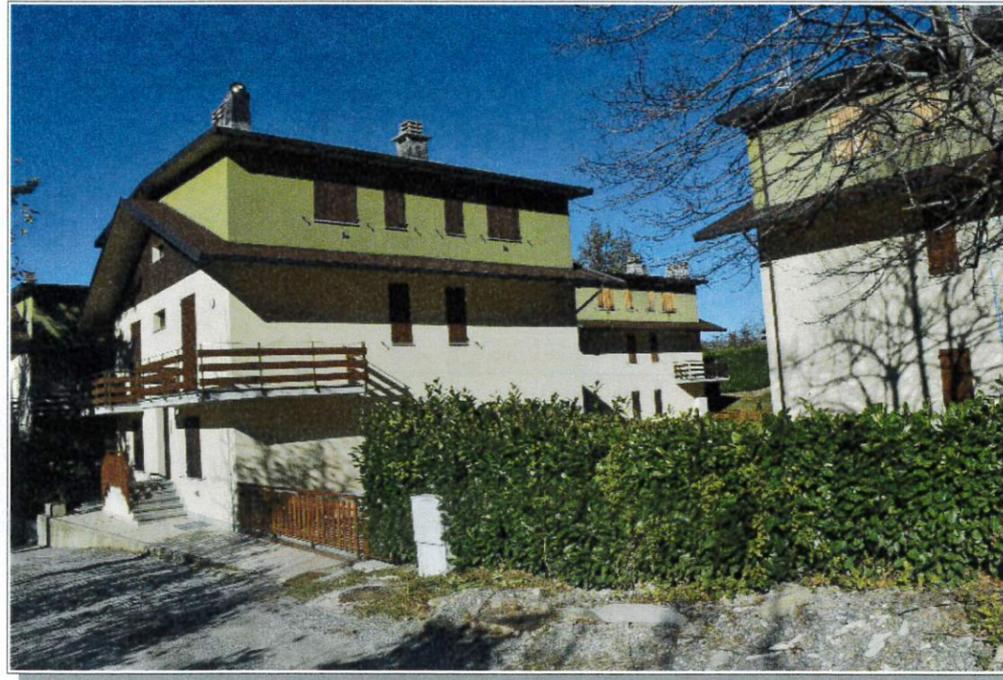


ING. MICHELE MARIOTTINI
Sezione B: Ingegneri juniores
Nr. B65
Settore a): civile e ambientale

Mariottini

MMstudio

- Foto 3 -
Vista prospetti sud ed est, da via Piastre della palazzina via Piastre n. 5



ORDINE DI
PROVINCIA
Sezione B:
ING. MICHELE
MARIOTTINI
Settore a)



- Foto 4 -
Prospetto sud ingresso alla palazzina n. 5



ORDINE DEI
PROVINCIA
Sezione B:
ING. MICHELE
MARIOTTINI
Settore a)

MMstudio

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

- Foto 5 -
Ingresso appartamento al piano terra, dopo aver sceso degli scalini



- Foto 6 -
Ingresso, soggiorno, angolo cottura e disimpegno zona notte



Sezione B:
ING. MICHELE MARIOTTINI
Nr. B65
Settore a): civile e ambientale

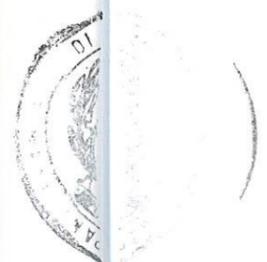
MMstudio

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

- Foto 7 -
Soggiorno, accesso scala piano seminterrato, caldaietta a gas sottofinestra



ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI AREZZO
Sezione B: Ingegneri
ING. MICHELE MARIOTTINI
Nr. B/1000
C.A.P. 52011
Montecreto (MO) - 0577/400001



- Foto 8 -
Una camera, si vede la caldaietta

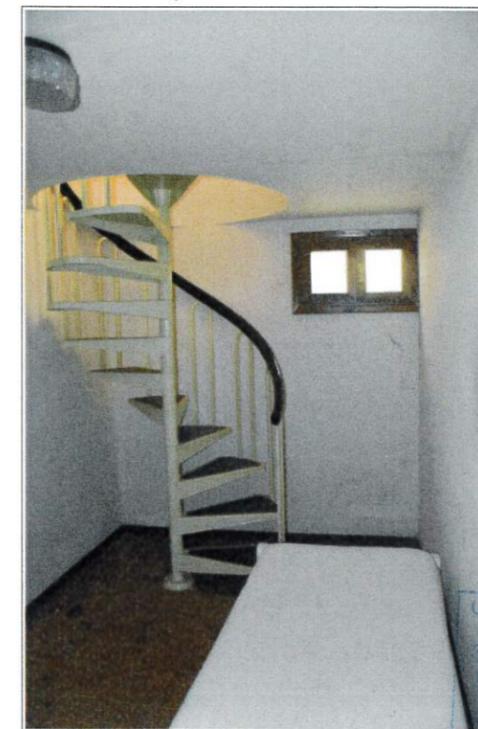


MMstudio

- Foto 9 -
L'altra camera, anche qui si vede la caldaietta



- Foto 10 -
La stanza non abitabile al piano seminterrato e la scala a chiocciola



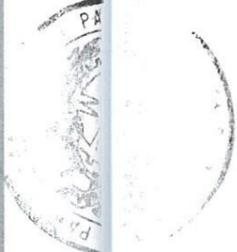
ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI AREZZO
Sezione B: Ingegneri
ING. MICHELE MARIOTTINI
Nr. B/1000
C.A.P. 52011
Montecreto (MO) - 0577/400001

MMstudio

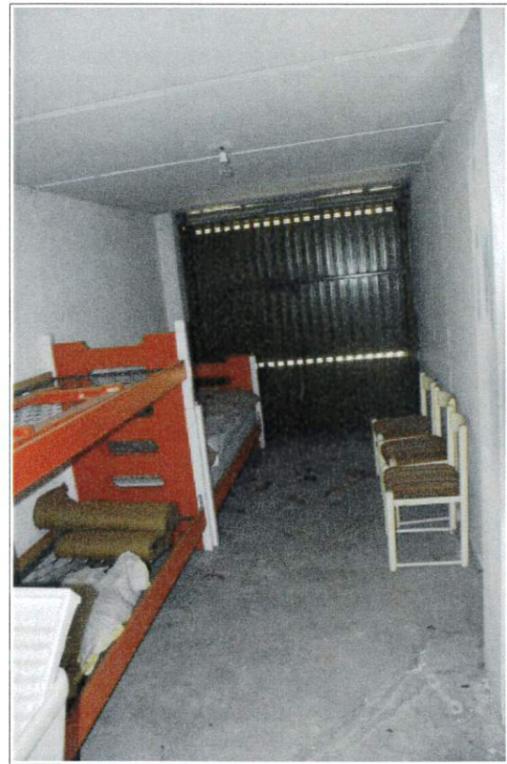
- Foto 11 -
L'autorimessa con vista verso la stanza non abitabile interrata



ORDINE DI
PROVINCIA
Sezione B:
ING. MICHELE
Settore a)



- Foto 12 -
L'autorimessa con vista sulla saracinesca che dà sulla corte esterna



Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€16,00
SEDELEC17/00
01008049
00066886
4528-00088
IDENTIFICATIVO : 01211206982072
0 1 21 120698 207 2

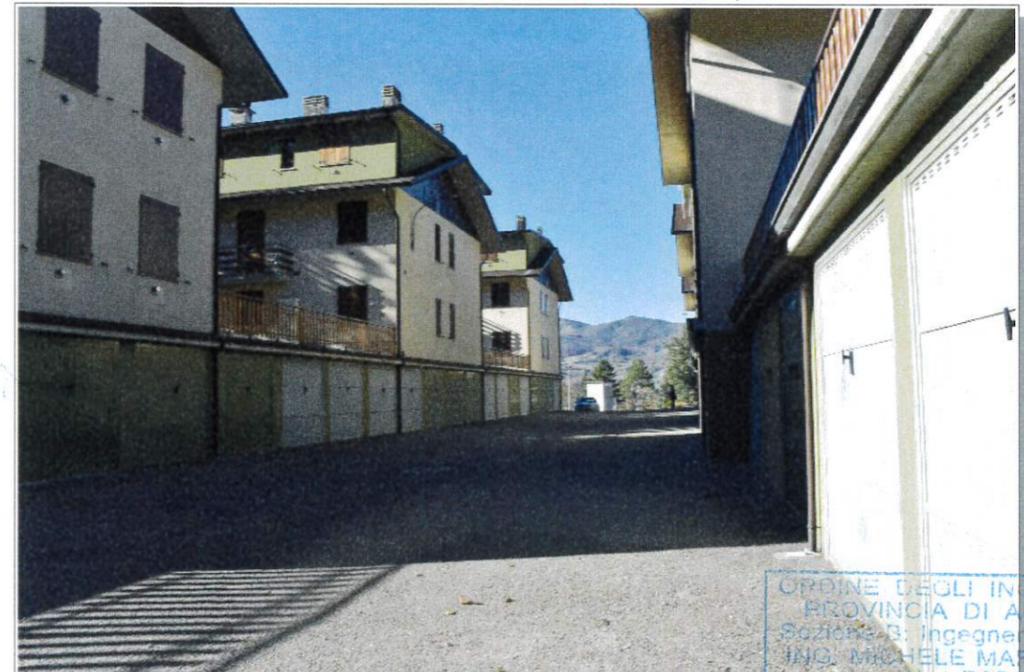
MMstudio

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

- Foto 13 -
Vista prospetti nord ed est, dalla corte interna. La saracinesca e' la terz'ultima



- Foto 14 -
Corte interna edifici, vista verso via Centro Sportivo



ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI AREZZO
Sezione B: Ingegneri juniores
ING. MICHELE MARIOTTINI
N. 1066
Settore a): civile e ambientale

MMstudio

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



MMstudio

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

Oggetto:

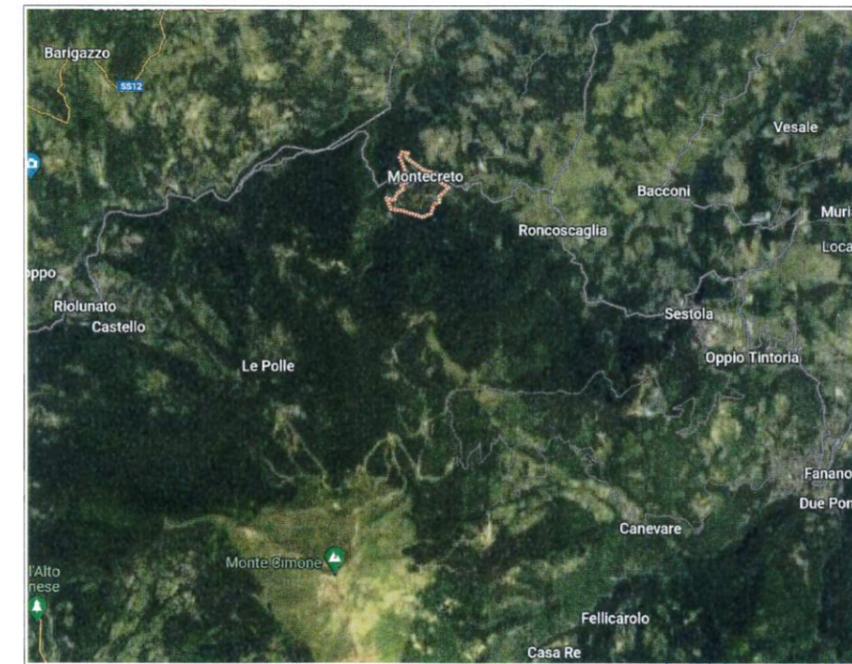
Perizia di stima sommaria di una porzione di fabbricato adibito all'uso di civile abitazione e locali accessori, sito nel comune di Montecreto (MO) complesso edilizio posto lungo via Centro Sportivo ed appartamento con ingresso su via Piastre n. 5, piani terra e seminterrato censito al C.F. dello stesso comune nel Fg. 25 part. 331 subb. 22, 40.

Allegato A - Visure catastali, estratti, nuove planimetrie

Committente:

MABO HOLDING S.P.A.

c.f. 00102680519



INGEGNERE
DI AREZZO
Ing. MICHELE MARIOTTINI
Nr. 825
Settore a): Architettura

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

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/06/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONTECRETO (F484) provincia MODENA
Soggetto individuato	MABO HOLDING S.P.A. sede in BIBBIENA (AR) (CF: 00102680519)

1. Immobili siti nel Comune di MONTECRETO (Codice F484) 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		25	331	22			A/2	2	3.5 vani	Totale: 54 m ² Totale escluse aree scoperte*: 54 m ²	Euro 289,22	VIA PIASTRE n. 5 Piano S1-T DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/06/2024 Pratica n. MO0054759 in atti dal 04/06/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54759.1/2024)	Annotazione
2		25	331	40			C/6	8	12m ²	Totale: 13 m ²	Euro 22,31	VIA PIASTRE n. SNC Piano S1-T DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/06/2024 Pratica n. MO0054759 in atti dal 04/06/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54759.1/2024)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

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

Totale: vani 3,50 m² 12 Rendita: Euro 311,53

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MABO HOLDING S.P.A.	00102680519*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 31/05/2002 Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Sede POPPI (AR) Repertorio n. 39752 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 14073.1/2002 Reparto PI di MODENA in atti dal 25/06/2002			

Totale Generale: vani 3,50 m² 12 Rendita: Euro 311,53

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/06/2024

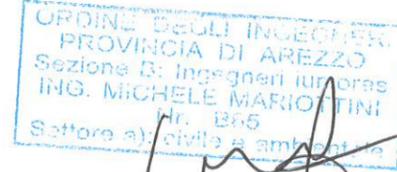
Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

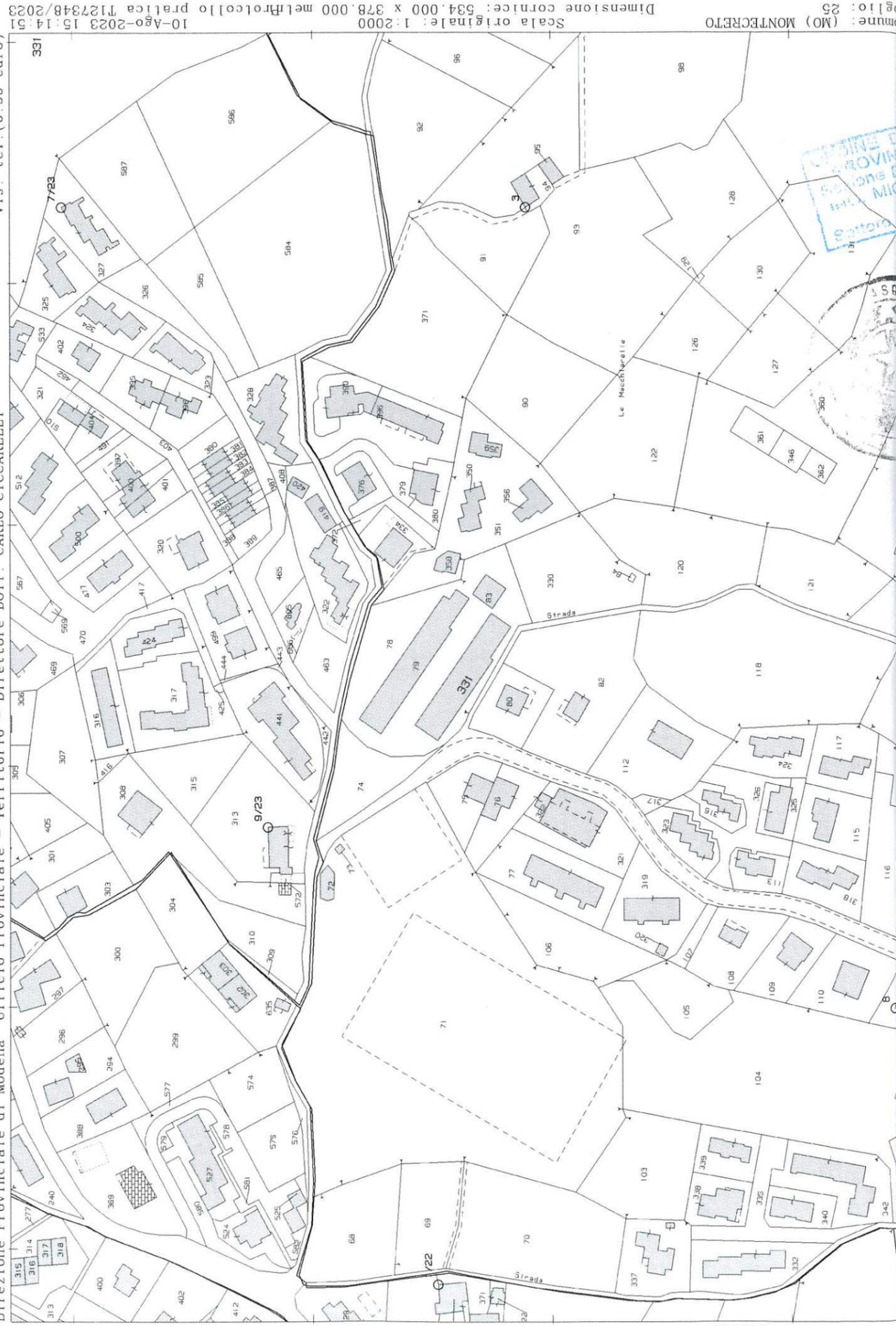
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. CARLO CICCARELLI

Vis. tel. (0.90 euro)

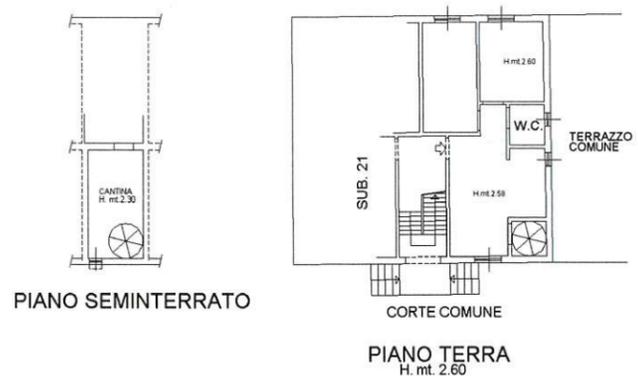


Comune: (MO) MONTECRETO
Foglio: 25
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
10-Ago-2023 15:14:51
Pratica T127348/2023

06/2024 - n. T311028 - Richiedente: MRTMHL66T21C263Q

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Modena		Dichiarazione protocollo n. MO0054759 del 04/06/2024 Comune di Montecreto Via Piastre civ. 5	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 25 Particella: 331 Subalterno: 22		Compilata da: Michele Mariottini Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Arezzo N. B65	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



ORDINE DEGLI INGEGNERI
 PROVINCIA DI AREZZO
 Sezione B: Ingegneri Laureati
 ING. MICHELE MARIOTTINI
 Nr. 265
 Settore B: chimica e metallurgia

06/2024 - n. T311028 - Richiedente: MRTMHL66T21C263Q
Scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Planimetria in scala

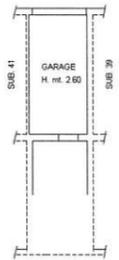
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Modena

Dichiarazione protocollo n. MO0054759 del 04/06/2024
 Comune di Montecreto
 Via Centro Sportivo civ. SNC

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 25 Particella: 331 Subalterno: 40
 Compilata da: Michele Mariottini
 Iscritto all'albo: Ingegneri
 Prov. Arezzo N. B65

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

CORTE A COMUNE

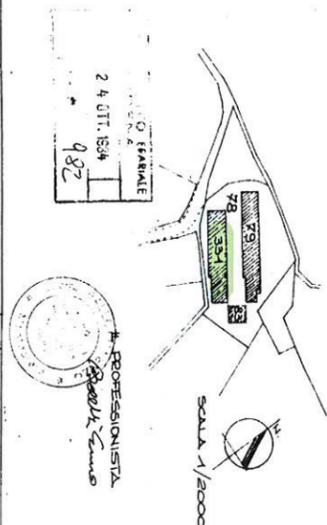


PIANO SEMINTERRATO



ELABORATO PLANIMETRICO
ESTRATTO DI MAPPA ED ELENCO DEI SUBALTERNI
ATTRIBUITI

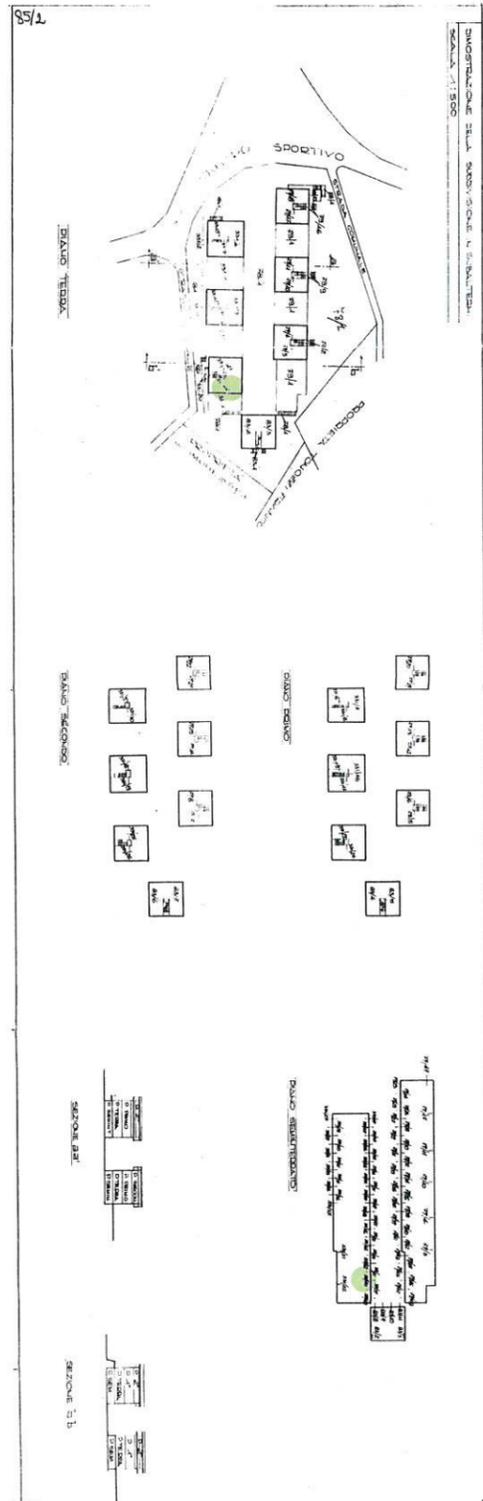
COMUNE DI MONTECRETO
Foglio n° 25 MAPPA 78-79-83-331
DENUNCIA TIPO WADALLE n° 1282 DEL 01/08/1983



Subalterno	Descrizione	Subalterno	Descrizione	Subalterno	Descrizione
1	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	1	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	1	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
2	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	2	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	2	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
3	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	3	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	3	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
4	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	4	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	4	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
5	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	5	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	5	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
6	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	6	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	6	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
7	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	7	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	7	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
8	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	8	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	8	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
9	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	9	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	9	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
10	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	10	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	10	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
11	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	11	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	11	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
12	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	12	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	12	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
13	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	13	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	13	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
14	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	14	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	14	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
15	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	15	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	15	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
16	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	16	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	16	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
17	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	17	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	17	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
18	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	18	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	18	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
19	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	19	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	19	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
20	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	20	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	20	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
21	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	21	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	21	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
22	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	22	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	22	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
23	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	23	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	23	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
24	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	24	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	24	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
25	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	25	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	25	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
26	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	26	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	26	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
27	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	27	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	27	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
28	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	28	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	28	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
29	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	29	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	29	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
30	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	30	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	30	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
31	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	31	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	31	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
32	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	32	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	32	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
33	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	33	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	33	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
34	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	34	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	34	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
35	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	35	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	35	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
36	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	36	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	36	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
37	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	37	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	37	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
38	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	38	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	38	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
39	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	39	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	39	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
40	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	40	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	40	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
41	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	41	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	41	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
42	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	42	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	42	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
43	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	43	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	43	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
44	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	44	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	44	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
45	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	45	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	45	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
46	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	46	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	46	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
47	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	47	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	47	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
48	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	48	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	48	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48
49	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	49	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48	49	10 - COFRE ESCLUSIVA DEL n° 39 sub 48

ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI AREZZO
Sezione B: Ingegneri Iuristi
ING. MICHELE MARIOTTINI
Nr. B65
Settore a): civile e ambientale

ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI AREZZO
Sezione B: Ingegneri Iuristi
ING. MICHELE MARIOTTINI
Nr. B65
Settore a): civile e ambientale



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
MONTECRETO		25	331			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA CENTRO SPORTIVO	SNC	T			Bene comune non censibile
2	VIA CENTRO SPORTIVO	SNC	1 - 2 - T			Bene comune non censibile
3	VIA CENTRO SPORTIVO		T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
4	VIA CENTRO SPORTIVO		T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
5	VIA CENTRO SPORTIVO		T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
6	VIA CENTRO SPORTIVO		1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
7	VIA CENTRO SPORTIVO		1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
8	VIA CENTRO SPORTIVO		1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
9	VIA CENTRO SPORTIVO		2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
10	VIA CENTRO SPORTIVO		2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
11	VIA CENTRO SPORTIVO	SNC	1 - 2 - T			Bene comune non censibile
12	VIA CENTRO SPORTIVO		T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
13	VIA CENTRO SPORTIVO		T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
14	VIA CENTRO SPORTIVO		T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
15	VIA CENTRO SPORTIVO		1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
16	VIA CENTRO SPORTIVO		1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
17	VIA CENTRO SPORTIVO		1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
18	VIA CENTRO SPORTIVO		2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
19	VIA CENTRO SPORTIVO		2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
20	VIA CENTRO SPORTIVO	SNC	1 - 2 - S1-T			Bene comune non censibile
21	VIA CENTRO SPORTIVO		S1 - T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
22	VIA CENTRO SPORTIVO		S1 - T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
23	VIA CENTRO SPORTIVO		1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
24	VIA CENTRO SPORTIVO		1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
25	VIA CENTRO SPORTIVO		2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
26	VIA CENTRO SPORTIVO		2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
27	VIA CENTRO SPORTIVO		S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
28	VIA CENTRO SPORTIVO		S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
29	VIA CENTRO SPORTIVO		S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
30	VIA CENTRO SPORTIVO		S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
31	VIA CENTRO SPORTIVO		S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

ORDINE DI STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E
PROVINCIA DI MODENA
Sezione 3: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E
ING. MICHELE MANFROTTO
Nr. 3356
Sottosegretario a: civile e ambiente

32	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
33	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
34	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
35	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
36	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
37	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
38	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
39	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
40	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
41	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
42	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
43	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
44	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
45	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
46	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
47	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
48	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
49	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
50	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
51	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
52	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
53	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
54	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
55	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
56	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
57	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
58	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

59	VIA CENTRO SPORTIVO	S1		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
----	---------------------	----	--	--

Visura telematica

ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI AREZZO
Sezione B: Ingegneri junior
ING. MICHELE MARIOTTINI
N. 865
Sottoseg. a): civile e ambientale



MMstudio

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

UFFICIO TECNICO
ING. MICHELE MARIOTTINI
Settore a) Urbanistica

Oggetto:

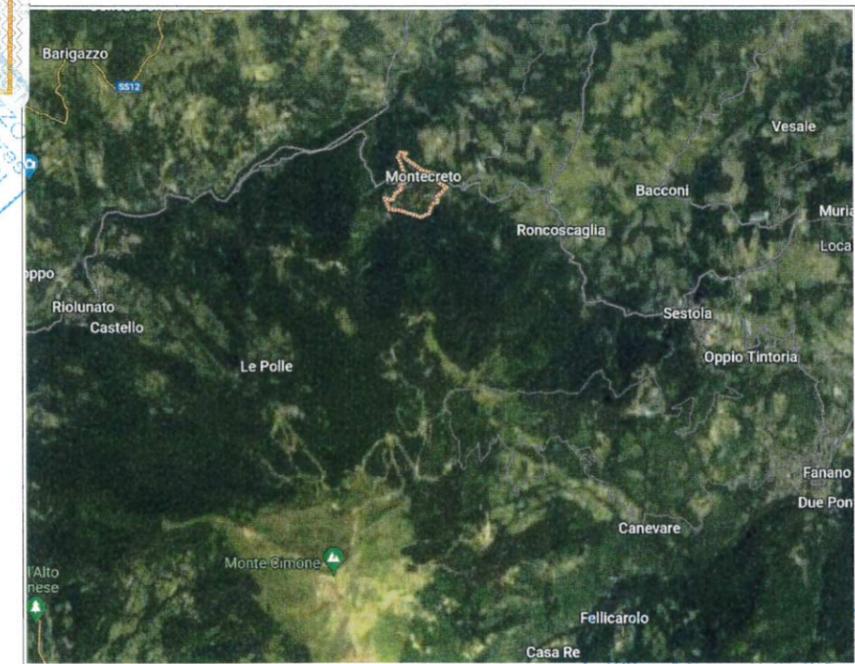
Perizia di stima sommaria di una porzione di fabbricato adibito all'uso di civile abitazione e locali accessori, sito nel comune di Montecreto (MO) complesso edilizio posto lungo via Centro Sportivo ed appartamento con ingresso su via Piastre n. 5, piani terra e seminterrato censito al C.F. dello stesso comune nel Fg. 25 part. 331 subb. 22, 40.

Allegato B - Attestato di prestazione energetica

Committente:

MABO HOLDING S.P.A.

c.f. 00102680519



UFFICIO TECNICO
ING. MICHELE MARIOTTINI
Settore a) Urbanistica

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: MONTECRETO
 Indirizzo: Via Centro Sportivo n.5
 Piano - Interno: T
 Coordinate Gis: LAT: 44.2433 LON: 10.7175
 Proprietario: MABO HOLDING S.p.a. P.Iva: 00102680519
 Destinazione d'uso: E1 (2) - Abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
F484	/	25	331	22	

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: F
 Anno di costruzione (presunto): 1985



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>INVERNO</p>	<p>ESTATE</p>	<p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: D 116,17 kWh/m² anno Se esistenti: G</p> <p>CLASSE ENERGETICA G</p> <p>EP_{gl,nren} 360,30 kWh/m² anno</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 _{ren}	EP _{nren}
Scaldacqua	2000		1,20	28.69%	13,90 [kWh/m²/anno]	57,65 [kWh/m²/anno]
Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	1252,63 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	542,64
Stufetta diretta	1985		12,00	61.09%	15,86 [kWh/m²/anno]	302,73 [kWh/m²/anno]
Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	1429,67 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	619,33
Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	1011,71 [Smc/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	1976,18

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

Descrizione	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	Superficie disperdente [m²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m²/anno]
Climatizzazione invernale	156,75	42,37	133,30	0,85	194,59
Climatizzazione estiva	0,00	0	2,50	A _{sol,est} / A _{sup}	Y _{IE} [W/m²k]

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

Indice della prestazione energetica non rinnovabile	Indice della prestazione energetica rinnovabile	Emissioni di CO ₂
EP _{gl,nren} kWh/m² anno	EP _{gl,ren} kWh/m² anno	kg/m² anno
360,30	29,75	74,05

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 _{gl,nren} raggiungibile con l'intervento (kWh/m² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m² anno)
REN 1	Fabbricato - Involucro opaco - Cappotto Interno	NO	6	234,49	F	234,49

SOGGETTO CERTIFICATORE

07785 ING.JUNIOR NOCERA ARMANDO Timbro e Firma

TECNICI PREPOSTI

07785 ING.JUNIOR NOCERA ARMANDO Timbro e Firma

SOGGETTO CERTIFICATORE

07785 ING.JUNIOR NOCERA ARMANDO Timbro e Firma

9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno VETTORE ENERGETICO: Nessuno

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
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

SI	NO
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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 (EPg,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:

6478F0F5-9C3E-4C45-A686-6F6A2A26343E

SOGGETTO CERTIFICATORE

07785 ING.JUNIOR NOCERA ARMANDO

Timbro e Firma

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

07785-558497-2024

RILASCIATO IL 24/04/2024
VALIDO FINO AL 24/04/2034

SOGGETTO CERTIFICATORE

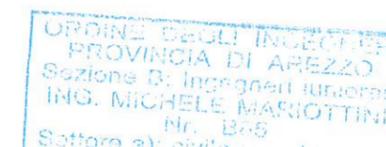
07785 ING.JUNIOR NOCERA ARMANDO

Timbro e Firma

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

07785-558497-2024

RILASCIATO IL 24/04/2024
VALIDO FINO AL 24/04/2034





REPERTORIO n. 66.093

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 diciassette (17) fogli per trentatrè (33) 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 quì, io Notaio ho dato lettura al costituito che lo approva e con me lo sottoscrive alle ore dieci e minuti *veuf*

Michèle Mariottini

[Signature]

