

LOTTO 2



**MM studio**

*progettazione, direzione lavori, urbanistica, energia, topografia, consulenze*

---

**OGGETTO:**

**RELAZIONE TECNICA RELATIVA AD UNA PORZIONE DI FABBRICATO  
ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI, SITO NEL  
COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI), VIALE U. TERRACINI  
N.20/1, N.20/2, N.8, CATASTALMENTE IDENTIFICATO NEL FG. 41, PART.  
1063, SUBALTERNI 634, 650, 657.**

**RICHIEDENTE:**

**MABO HOLDING IN A.S.**

**CON SEDE IN BIBBIENA**

**C.F. 01706330519**

## **Indice generale**

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE GENERALE E PARTICOLARE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO.....	4
DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.....	7
CURRICULUM URBANISTICO.....	7
ATTO DI PROVENIENZA.....	8
IMPIANTI TECNOLOGICI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	9
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	10
CRITERI DI STIMA E STIMA.....	17
DOCUMENTI ALLEGATI:.....	19

**OGGETTO:** *Perizia di stima sommaria dell'unità immobiliare di proprietà della società, attualmente affittata a privati, sita nel Comune di San Casciano in Val di Pesa, Viale Terracini n. 20/1, n. 20/2 e n. 8.*

### **PREMESSA**

La presente perizia commissionata dal commissario Avv. Francario Lucio, quale commissario straordinario della MABO HOLDING IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, con sede in loc. Ferrantina, 52011 Bibbiena (AR), con il Commissario governativo Prof. Avv. Lucio Francario .

La stima riguarda appartamento adibito a civile abitazione e locali accessori, quali cantina e posto auto coperto.

Segue Fig. 1, con l' ortofoto e perimetrato (in rosso) l'area del complesso residenziale di San Casciano Val di Pesa (FI).

- Fig. 1 -



*Estratto del complesso industriale e dell' area pertinenziale (ortofoto)*

L'appartamento oggetto di stima è ubicato nel complesso immobiliare posto in San Casciano in Val di Pesa (FI), ottenuto dal progetto di ristrutturazione urbanistica area "ex Stianti, AR3, AR6".

Come richiestomi, gli immobili, che sono ad oggi catastalmente intestati a MABO PREFABBRICATI S.P.A., saranno stimati sommariamente partendo dal loro stato dei luoghi.

### **DESCRIZIONE GENERALE E PARTICOLARE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO**

L'appartamento sito nel complesso immobiliare "Area Ex. Stianti, AR3, AR6", in particolare nel Lotto "Edificio 3B", ubicato lungo la strada Strada provinciale n. 93, Via Umberto Terracini e Borgo Sarchiani, in prossimità del centro abitato, risulta ben servito da mezzi pubblici, in quanto gli stessi servizi arrivano all'interno del grande parcheggio seminterrato, adibito per gli ospiti del complesso immobiliare, accessibile in modo pedonale da ciascuna unità immobiliare dello stesso complesso.

La zona in cui insiste il complesso immobiliare risulta inoltre vicina a uffici postali, supermercati, farmacie e scuole dell'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado e comunque al centro del paese di S. Casciano V.d.P.

Il complesso e' stato realizzato in seguito a progetto di "Ristrutturazione Urbanistica dell'area Ex Stianti, AR3, AR6" dello stesso comune e ciò si evince dal curriculum urbanistico riscontrato dai documenti forniti dalla committenza. L'intero intervento di Ristrutturazione urbanistica e' stato suddiviso in lotti contrassegnati dal numero di Edificio, nel caso specifico riguarda il "Lotto Edificio 3B".

Gli immobili oggetto di stima risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Casciano Val di Pesa, nel **Fg. 41**, dalla **part. 1063**, e dai seguenti subalterni :

- **Sub. 634**, cat. A/2, Classe 4, Cons. vani 5, Sup. Cat. mq. 97, Rendita Catastale €. 826,33 (appartamento) piano 1, Viale Terracini nc. 20/1 ;
- **Sub. 650**, cat. C/2, Classe 3, Cons. mq. 3,00, superficie mq. 5 , rendita catastale €. 9,61 (cantina), piano T, Viale Terracini nc. 20/2;
- **Sub. 657**, cat. C/6, classe 2, Cons. mq. 14, superficie mq. 14, rendita catastale €. 46,27 (posto auto coperto), piano S1, Viale Terracini nc. 8.

Negli elaborati planimetrici il numero delle centinaia del numero di sub., che e' un 6 (634,650,657) sembra un numero 8, ma richiedendo le planimetrie catastali delle u.immobiliari alla banca dati catastali, risultano essere dei 6. L'appartamento fa' parte del Lotto Edificio 3B.

Sono presenti inoltre beni comuni non censibili B.C.N.C.: il vano scale identificato catastalmente con il sub. **808** (a comune ai subb. 629, 630, 634, 635, 640, 641 della part. 1063)

**MMstudio**

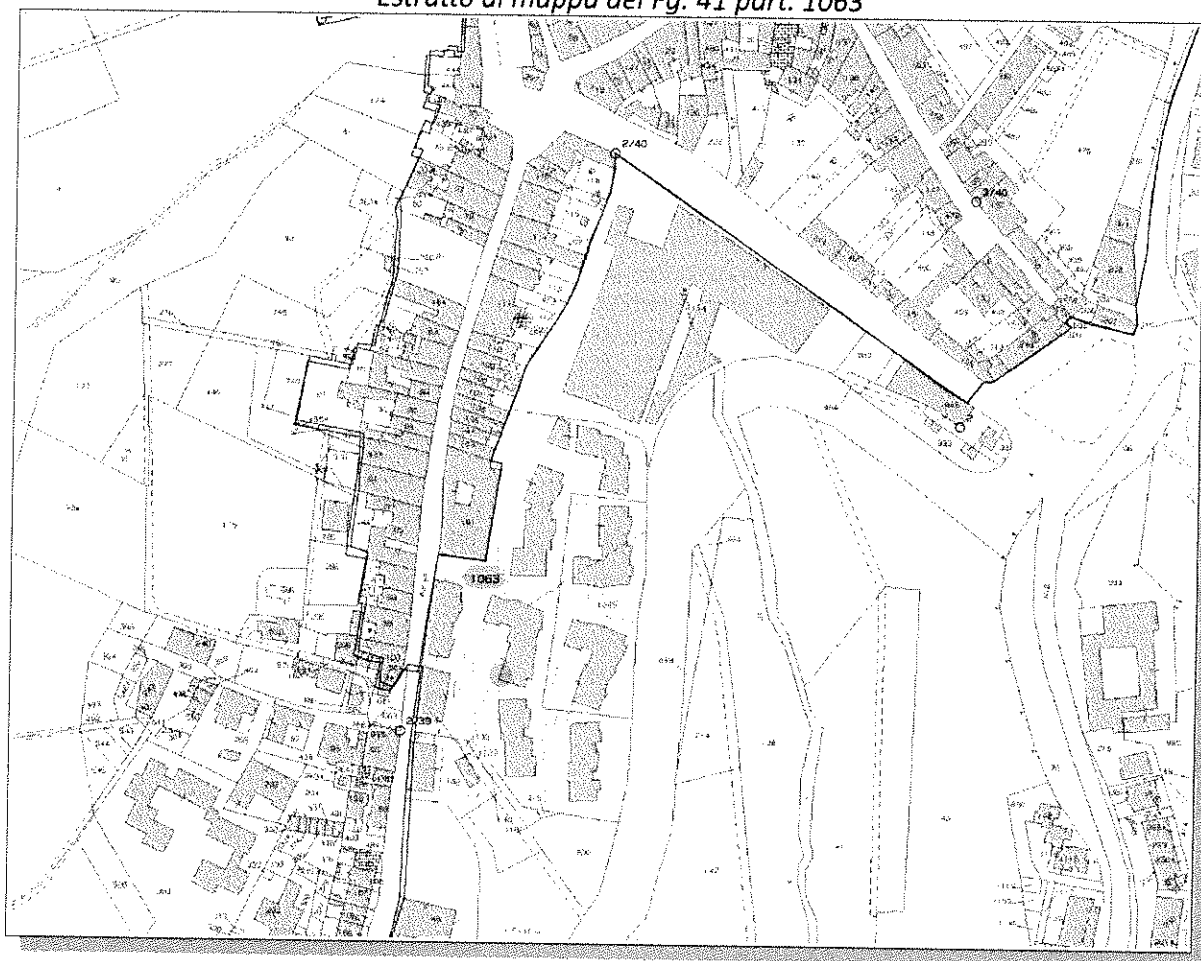
Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891

StudioTecnico@michelemariottini.it

e sub. 809 (a comune ai subb. 631, 632, 633, 636, 637, 638, 639, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 653, 654, 655 della part. 1063) locale tecnico sub. 810 (a comune ai subb. 629, 630, 634, 635, 640, 641 della part. 1063) e sub. 811 (a comune ai subb. 631, 632, 633, 636, 637, 638, 639, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 653, 654, 655 della part. 1063), corridoio condominiale posto al piano terra individuato catastalmente al sub. 812 (a comune ai subb. 637, 638, 649, 650, 651, 652, della part. 1063), un percorso pedonale ed resede condominiale catastalmente individuato dalla part. 813 (a comune ai subalterni: dal sub. 629 al sub. 674 della part. 1063), il locale autoclave al p.semiterrato individuato dalla part. 814 (a comune ai subalterni dal sub.629 al sub. 674 della part. 1063), un androne garages posto sempre al p.semiterrato ed individuato dalla part. 798 (a comune dei subalterni dal sub. 578 al sub. 590 e dal sub. 656 al sub. 674 della part. 1063) .

- Fig. 3 -

*Estratto di mappa del Fg. 41 part. 1063*



Il complesso ha due accessi, un privato, direttamente dalla Strada Provinciale 93, con ingresso diretto nei posto auto del complesso, l'altro per i mezzi di soccorso più ad Ovest percorrendo la stessa strada. Il complesso è dotato di area parcheggio per gli ospiti, in quanto l'intero complesso immobiliare risulta essere solamente ad uso pedonale.

**MMstudio**

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891

*StudioTecnico@michelemariottini.it*

L'edificio e' stato realizzato con strutture in cemento armato, solai latero cementizi, nei locali ad uso abitativo, mentre nei locali adibiti a posto auto i solai risultano di tipo prefabbricati, tamponato con blocchi di poroton a zone intonacate, altre rivestite con lastre di geo-pietra tipo arenaria dai colore terrosi. I vialetti pedonali risultano essere in blocchetti prefabbricati, mentre i muretti risultano essere totalmente rivestiti in geo pietra della stessa tonalità delle facciate. Il complesso ricco di giardini, aiuole e verde ad uso pubblico rende gradevole il contesto in cui è stato edificato, risultando ben inserito nel contesto paesaggistico. La copertura risulta essere a capanna con tegole.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di perizia, servito da scala condominiale risulta composta da n. 7 unità immobiliari.

- Fig. 4 -

*Ortofoto complesso Area Ex Stianti*



## **DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare oggetto di perizia di stima si trova posta al piano primo, con accesso sul lato destro salendo le scale e sul lato sinistro rispetto all'uscita dall'ascensore.

La pavimentazione del vano scale e tutte le parti comuni dello stesso risultano essere in granito tipo sale e pepe a grana fine

La porta di accesso, risulta essere un portoncino blindato con pannello bugnato, maniglia in ottone e spioncino.

L'appartamento risulta composto da ampio soggiorno, posto sulla sinistra, in ingresso dell'unità immobiliare, cucina, disimpegno due camere di cui una singola e l'altra matrimoniale e due bagni, uno in fondo al disimpegno e l'altro sulla sinistra dello stesso. Il reparto giorno pavimentato in cotto pre-trattato, mentre il reparto notte risulta pavimentato interamente in parquet tipo tanganica montato orizzontalmente rispetto all'accesso nel reparto notte.

I bagni piastrellati fino ad un'altezza massima di mt. 2,00, con piastrelle di ceramica di due colori, sono provvisti di vaso, bidet, lavabo, uno con vasca da bagno, l'altro con doccia.

Gli infissi sono in legno, con vetro camera. Come sistemi oscuranti sono presenti persiane in legno composte da piccole ante di colore rosso.

Il riscaldamento risulta essere autonomo, con termostato di zona e valvole termostatiche ai radiatori. L'appartamento presenta in vari punti presenza di ponti termici poco isolati, soprattutto degli angoli e nell'intradosso del solaio a contatto con il perimetro esterno del fabbricato come: cucina, soggiorno, camere (anche intorno agli infissi) e bagni.

Il posto auto posto nel locale seminterrato di mq. 14,00 circa, è stato identificato con strisce verniciate e comunicante attraverso vano scale comune agli appartamenti, ha un'altezza di mt. 2,40. Detta zona risulta separata dallo stesso vano attraverso porta REI.

La cantina anch'essa comunicante con vano scale condominiale posta al piano, di mq. 3,00 circa.

## **CURRICULUM URBANISTICO**

La ricerca per la ricostruzione del curriculum urbanistico è stata laboriosa in quanto molti sono stati i titoli abilitativi rilasciati o richiesti per il grande complesso immobiliare e di cui si riassume di seguito un elenco, sviluppato secondo quanto individuato nel corso delle recenti ricerche, il complesso immobiliare costruito successivamente al 17 Marzo 1985.

Innanzitutto è da precisare che l'intero progetto di "Ristrutturazione urbanistica area ex Stianti AR3-AR6" era suddiviso LOTTI. La porzione immobiliare oggetto di stima era compresa

**MMstudio**

---

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891

*StudioTecnico@michelemariottini.it*

nel "lotto Edificio 3B".

Il curriculum edilizio-urbanistico e' il seguente:

- a) Concessione edilizia rilasciata dal Comune di San Casciano in Val di Pesa in data 05 Luglio 2001 con n. 690/99-S , intestata a "Officine grafiche F.lli Stianti S.r.l. ", per "Ristrutturazione urbanistica dell' area ex Stianti AR3-AR6", titolo abilitativo che comprendeva tutti i lotti ;
- b) Voltura Concessione Edilizia da "Officine grafiche F.lli Stianti S.r.l. " a "Cooperativa Unica" e "Cooperativa Pian di Mezzana" presentata in data 15 Febbraio 2002, protocollo n. 4508, con trasferimento effettuato in data 21 Marzo 2002 della Concessione Edilizia originaria n. 690/99-S ;
- c) Concessione edilizia n° 266/00 con specifica anche dello schema fognario del complesso;

Per quanto riguarda il "lotto 3B" vennero rilasciati successivamente i seguenti titoli edilizi:

- d) Proroga ultimazione lavori presentata in data 24/11/2005, con nuova scadenza fissata per il giorno 31/12/2007;
- e) Concessione Edilizia n. 283, per Varianti in corso d'opera rilasciata in data 04/08/2004 ;
- f) Autorizzazione Ambientale n. 2004/110 del 14/06/2004 ;
- g) Permesso a costruire n. 575/2005-schema fognario, pratica n. 575/2005 in variante in corso d'opera alla C.E. n. 266/00 ;
- h) In data 10/08/2006 prot. 19081, veniva inoltrata al Comune di San Casciano Val di Pesa, un'ulteriore variante in corso d'opera rilasciata come Concessione edilizia n. 662/2006 del 18/06/2007, variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia e pratica edilizia n. 690/1999 e 283/2004 ;
- i) Certificato di abitabilità depositato in data 30/11/2009, prot. n. 001/27301.

All' atto del sopralluogo non sono apparse "a vista" opere di modifica realizzate di recente.

Relativamente agli aspetti catastali, al sopralluogo e' stato svolto un esame "a vista" dei luoghi con verifica di alcune misure, le quali a vista e secondo le planimetrie catastali risultano corrispondente alla planimetria consegnataci.

### **ATTO DI PROVENIENZA**

Compravendita a Rogito Notaio dott. Massimo Palazzo, Rep. N. 63.411, Racc. N. 11.442, registrato a Firenze 1 il 16 Settembre 2008, numero 11504, serie 1T.

Non sono stati effettuati accessi alla Conservatoria dei RR.II, visto che non erano citati nell' incarico ricevuto. Sono comunque disponibile a fare le verifiche del caso nel caso fosse

---

#### **MMstudio**

necessario.

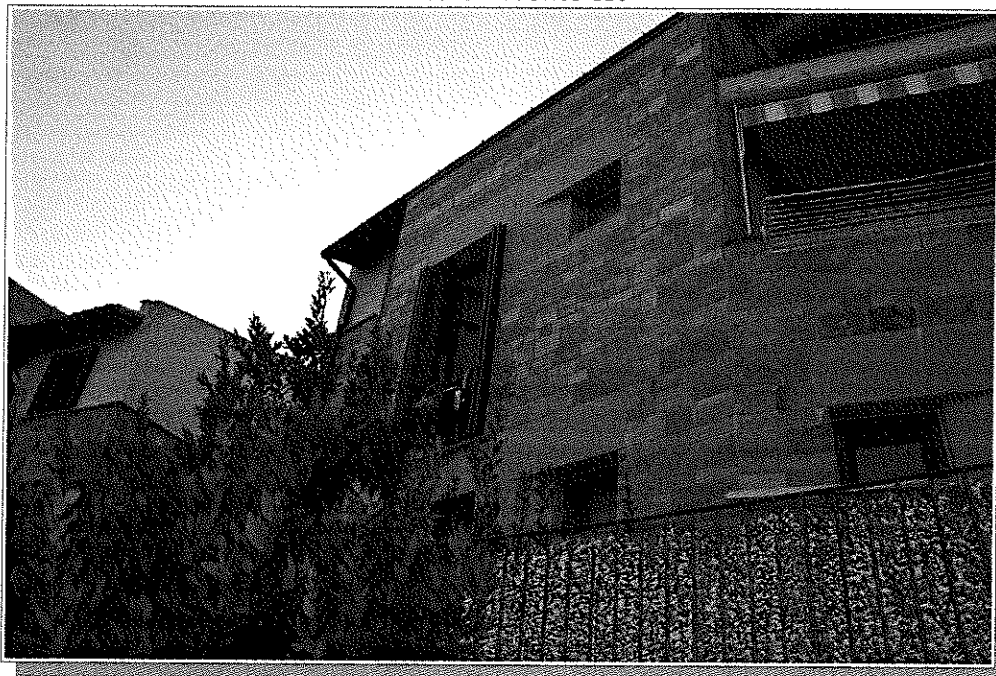
### **IMPIANTI TECNOLOGICI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

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).

Si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica redatto da Dott. Ing. Antonino GHERARDI iscritto all'Ordine degli Architetti di Arezzo al n. 1526 e si trova in classe energetica "F" con validità sino all'anno 2021.

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

*Foto 1 – Fronte est*



*Foto 2 – Fronte sud, ingresso condominiale*



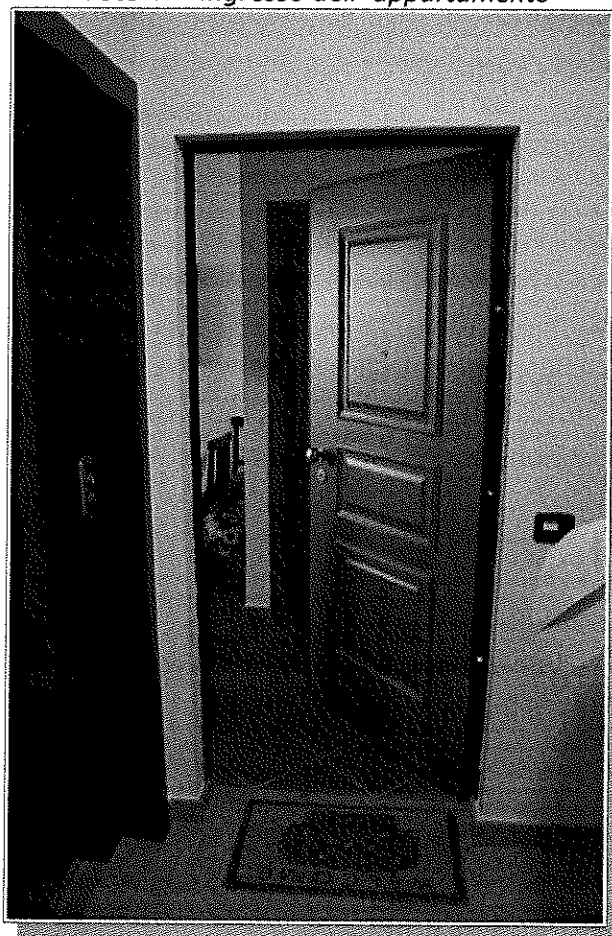
**MMstudio**

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*

*Foto 3 – Fronte sud, resede dopo l'ingresso condominiale*



*Foto 4 – Ingresso dell'appartamento*

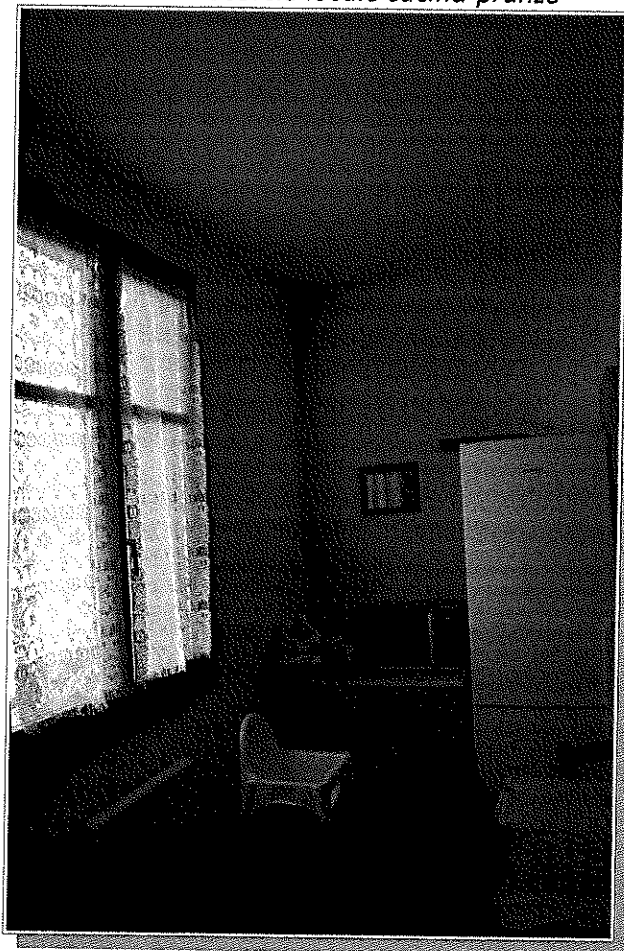


**MMstudio**

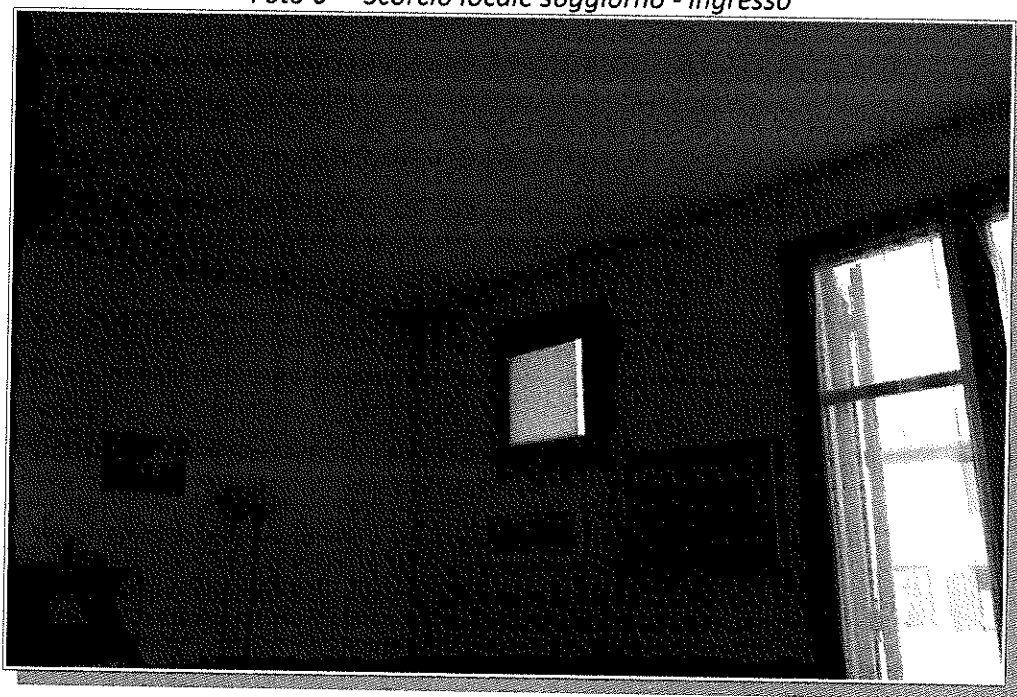
Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891

*StudioTecnico@michelemariottini.it*

*Foto 5 – Scorcio locale cucina-pranzo*



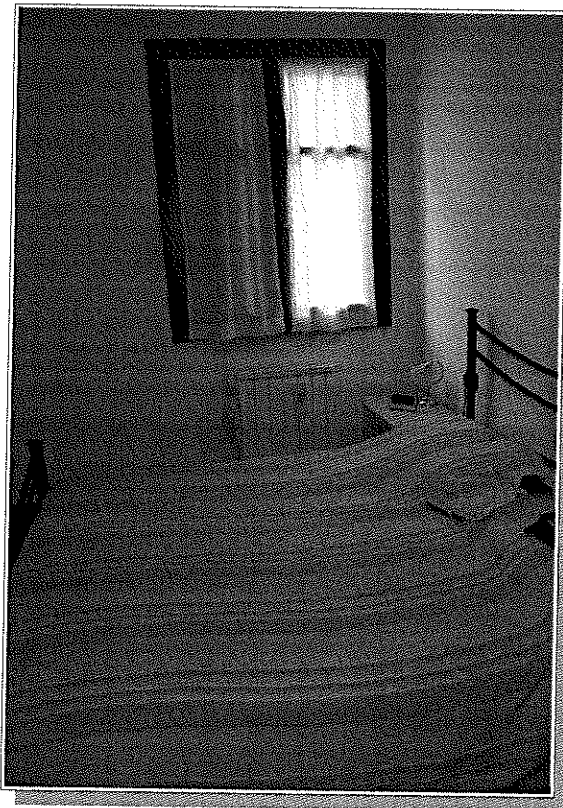
*Foto 6 – Scorcio locale soggiorno - ingresso*



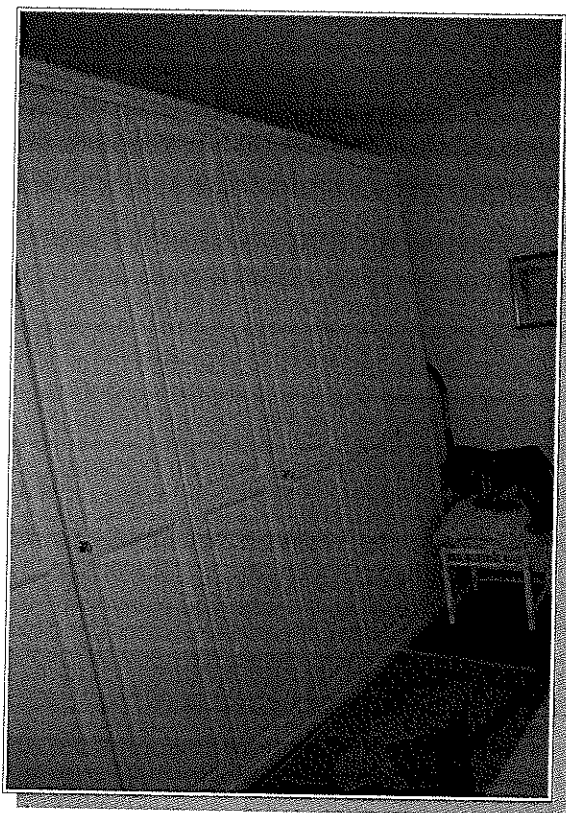
**MMstudio**

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
[StudioTecnico@michelemariottini.it](mailto:StudioTecnico@michelemariottini.it)

*Foto 7 – Scorcio di una camera*



*Foto 8 – Scorcio di una camera*



**MMstudio**

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*

*Foto 9 – Scorcio del bagno con le problematiche di condensa interna*



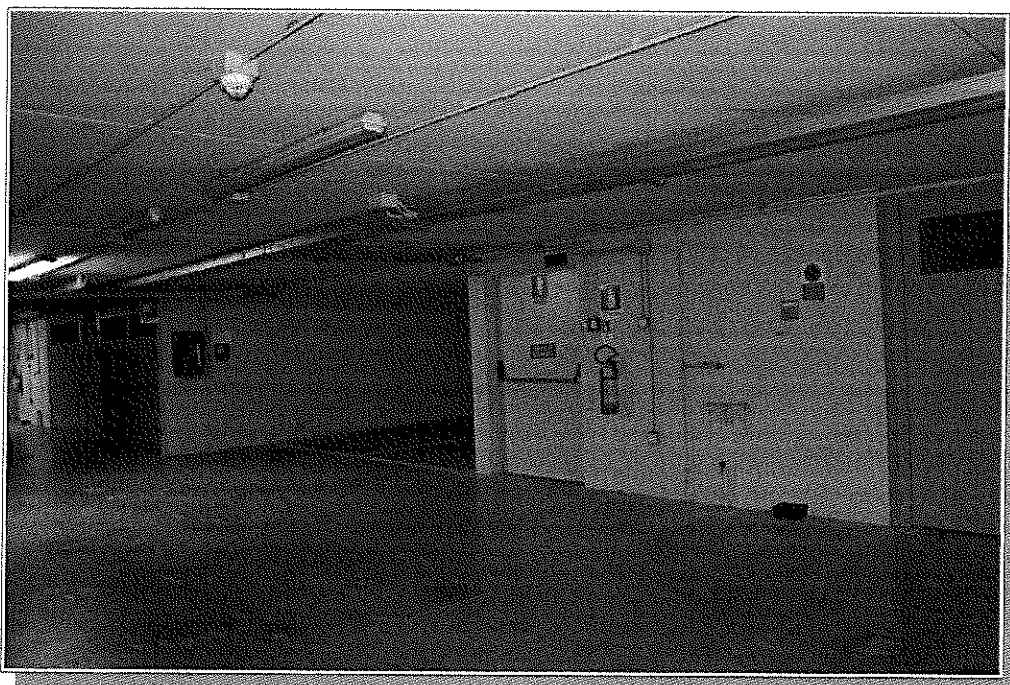
*Foto 10 – Posti auto*



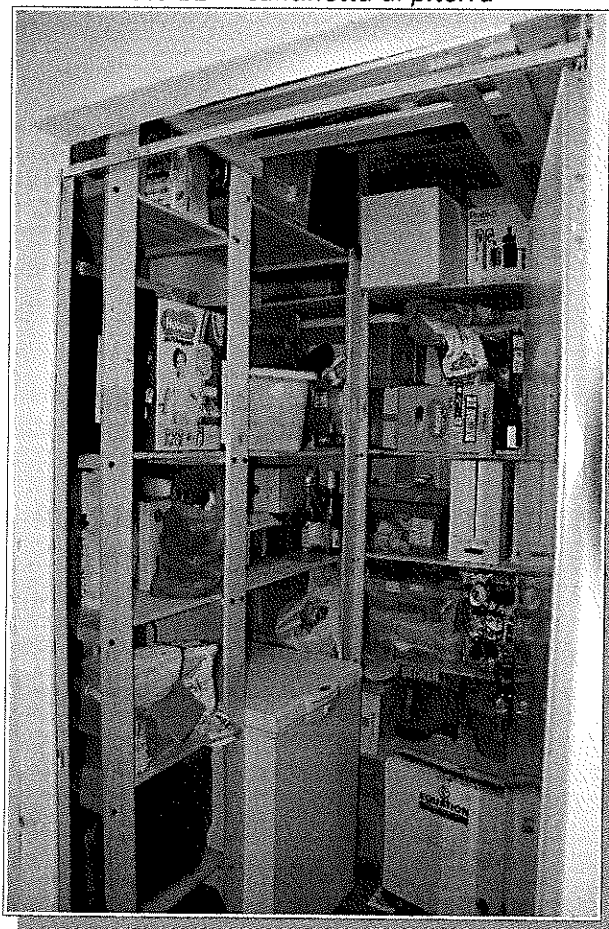
**MMstudio**

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*

*Foto 11 – scorcio autorimessa seminterrata, in questa zona interrata*



*Foto 12 – cantinetta al p.terra*



**MMstudio**

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
*StudioTecnico@michelemariottini.it*

Foto 13

*prospetto sud, lesioni sulla facciata esterna che necessitano di interventi manutentivi*

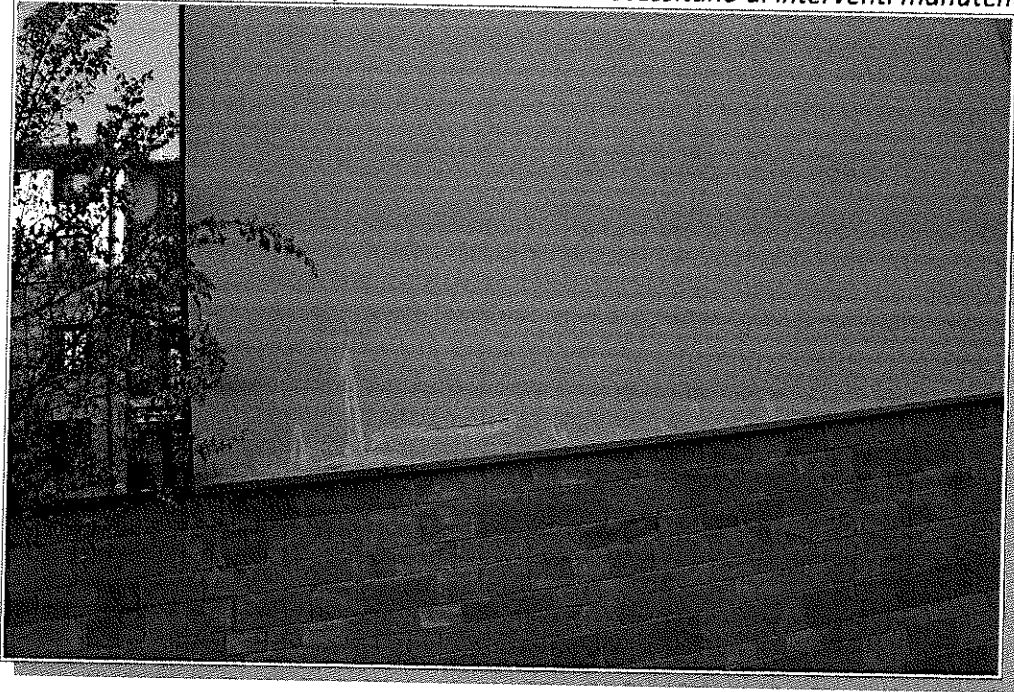
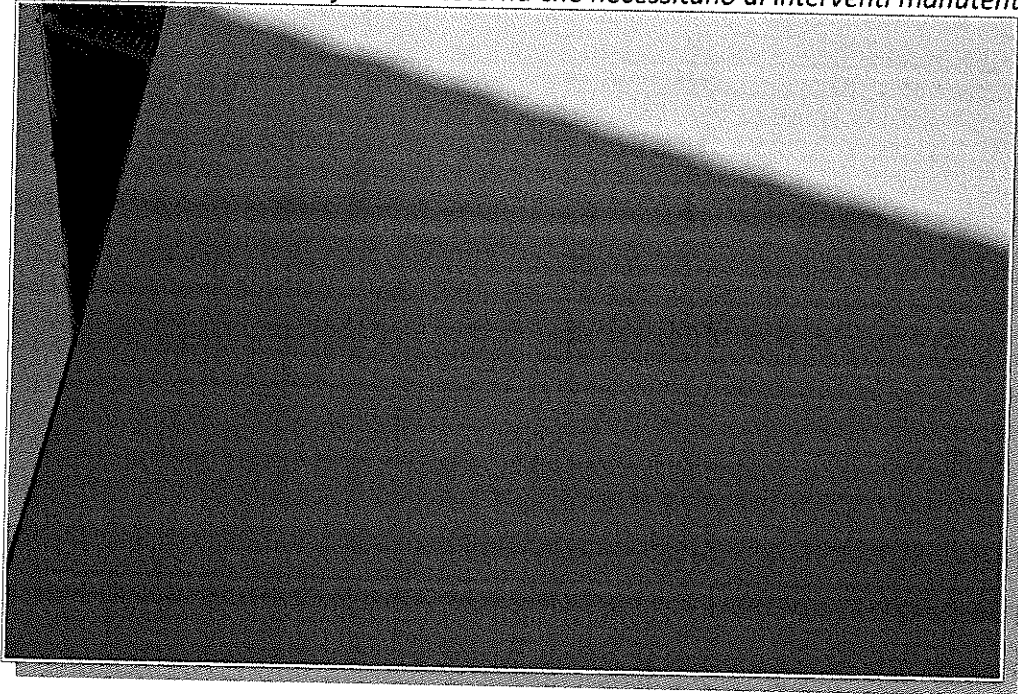


Foto 14

*prospetto sud, lesioni sulla facciata esterna che necessitano di interventi manutentivi*



### CRITERI DI STIMA E STIMA

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

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

Premesso ciò, si deve tener conto che in **tempi recenti** nella zona sono stati oggetto di compravendita e affitto, o in trattativa fabbricati **ed aree e simili**.

La stima e' elaborata per ottenere tre diversi **valori**, di seguito riportati.

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**, della loro recente costruzione anche seppur in buono stato di conservazione **porteranno** gli immobili in condizioni analoghe a quelle di una nuova costruzione, proprio in **funzione** del fatto che le caratteristiche oggettive di qualità dei beni;

L'attuale situazione economica del mercato **immobiliare** nella vallata in oggetto e' stata confrontata con i valori che l' O.M.I. riporta per l'ultimo semestre disponibile. Seguendo le indicazioni della norma UNI EN 15733:2011 e' **opportuno** ritenere che alla data odierna, ad avviso dello scrivente, questi ultimi valori siano più **coerenti** con le condizioni attuali oggettive del mercato immobiliare fiorentino, rispetto alle **precedenti** perizie di stima. Sono state effettuate anche verifiche extra O.M.I.

Considerato quanto descritto in perizia e le **considerazioni oggettive** sopra riportate, analizzato i valori che raggiungono le trattative di **compravendita/affitto** di porzioni immobiliari su complessi similari in questo preciso momento **storico**, si puo' considerare che i valori unitari possono essere **fissati** come di seguito riportato:

#### **VALORI O.M.I.**

Tipologia	Stato conser- vativo	Valore Mer- cato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2500	L	6,1	8,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2300	L	5,4	7,8	N
Box	NORMALE	1100	1500	L	4,6	6,3	N
Ville e Villini	NORMALE	2300	2900	L	7,6	9,6	N

**MMstudio**

Nella stima e' da tenere in considerazione che all' atto del sopralluogo, sulla facciata sub dell' edificio in questione, si sono evidenziate screpolature della facciata e con cio' la necessita di dover intervenire per mantenere tale opera condominiale.

Inoltre, le tracce di condensa dentro il bagno ed in altri punti dell' appartamento, come evidenzia la documentazione fotografica allegata, in assenza di ulteriori indagini, potrebbero essere risolte con un sistema di ventilazione meccanica forzata e dei possibili interventi locali per coibentazione dei ponti termici.

Non avendo e non essendo la sede per ulteriori approfondimenti tecnici, salvo che la Procedura non voglia estendere l'incarico ricevuto, si ritiene, malgrado che gli edifici siano stati realizzati di recente, non raggiungere le quotazioni massime sopraindicate, perche' sar  opportuno e necessario effettuare degli interventi, probabilmente di carattere manutentivo (previo opportune indagini), ma comunque necessari che comporteranno dei costi a carico dell' acquirente.

In considerazione di ci  si stima quanto segue:

A) APPARTAMENTO DI MQ. 94.00 - Fg. 41, part. 1063 sub. 634

Considerando un valore medio secondo quanto riportato nelle tabelle Omi, considerando lo stato di conservazione per questo tipo di abitazione, si puo' arrivare a considerare un valore medio di €. 2.200.00/mq. ottenendo il seguente valore:

$$\text{Appartamento mq. } 94.00 \times \text{€ } 2.200,00 = \text{€ } 206.800,00$$

B ) CANTINA MQ. 3.80 - Fg. 41, part. 1063 sub. 650

Considerando il valore della cantina pari al 30% del valore dell'appartamento, il presunto valore di mercato si aggira intorno ad €. 660.00/mq.

$$\text{Cantina mq. } 4.00 \times \text{mq. } 660.00/\text{mq.} = \text{€ } 2.640,00$$

C ) GARAGE MQ. 14.00

Considerando il valore della cantina pari al 60% del valore dell'appartamento, il presunto valore di mercato si aggira intorno ad €. 1320.00/mq.

$$\text{Posto auto coperto mq. } 14.00 \times \text{€ } 1.320,00/\text{mq.} = \text{€ } 18.480,00$$

Concludendo il pi  probabile valore di mercato del compendio immobiliare:

ammonta ad € 227.920,00 euro (diconsi euro duecentoventisettemila novecentoventi /00)

Tanto si doveva per l' espletamento dell' incarico conferitomi.

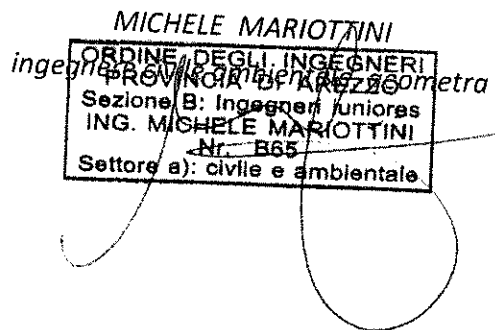
**MMstudio**

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
StudioTecnico@michelemariottini.it

**DOCUMENTI ALLEGATI:**

- 1) Estratto di mappa;
- 2) Elaborato planimetrico;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Certificati catastali;
- 5) A.P.E. ;
- 6) Atto di provenienza ;

Bibbiena li' 04 Ottobre 2017.



**MMstudio**

Piazza Tarlati n° 14, 52011, Bibbiena (AR) tel. +39 0575 59.49.61 fax +39 178 44.14.891  
StudioTecnico@michelemariottini.it